【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年1月31日
【計算期間】	第37期（自　2023年5月1日　至　2023年10月31日）
【発行者名】	ＫＤＸ不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　桃井　洋聡
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 上場リート本部　戦略企画責任者　　長又　美智留
【連絡場所】	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
【電話番号】	03-5157-6010
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

①　運用状況等の推移

期 決算年月		単位	第28期 2019年4月	第29期 2019年10月	第30期 2020年4月	第31期 2020年10月	第32期 2021年4月
営業収益		百万円	15,212	15,027	15,272	16,714	16,301
（うち賃貸事業収益）		百万円	(14,595)	(14,959)	(15,215)	(15,583)	(15,119)
営業費用		百万円	8,039	8,199	8,132	8,380	8,310
（うち賃貸事業費用）		百万円	(6,880)	(7,092)	(7,008)	(7,086)	(6,880)
営業利益		百万円	7,172	6,828	7,140	8,334	7,990
経常利益		百万円	6,179	5,845	6,177	7,311	7,017
当期純利益	(a)	百万円	6,178	5,844	6,175	7,310	7,016
総資産額	(b)	百万円	436,753	439,773	447,707	459,719	457,505
有利子負債額	(c)	百万円	182,050	185,050	192,050	201,750	198,750
純資産額	(d)	百万円	229,440	229,276	229,589	230,665	230,981
出資総額（純額）		百万円	220,970	220,970	220,970	220,970	220,970
発行済投資口の総口数	(e)	口	428,510	428,510	428,510	428,510	428,510
1口当たり当期純利益	(a)／(e) (注1，2)	円	14,418	13,639	14,412	17,059	16,373
1口当たり純資産額	(d)／(e) (注1)	円	535,437	535,054	535,786	538,295	539,034
分配総額	(f)	百万円	5,878	5,844	6,175	6,592	6,592
1口当たり分配金額	(f)／(e)	円	13,719	13,639	14,412	15,384	15,384
（うち1口当たり利益分配金）		円	(13,719)	(13,639)	(14,412)	(15,384)	(15,384)
（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3，4)	%	1.4(2.9)	1.3(2.6)	1.4(2.8)	1.6(3.2)	1.5(3.1)
自己資本利益率（年換算）	(注4，5)	%	2.7(5.4)	2.5(5.1)	2.7(5.4)	3.2(6.3)	3.0(6.1)
期末自己資本比率	(d)／(b)	%	52.5	52.1	51.3	50.2	50.5
期末有利子負債比率	(c)／(b)	%	41.7	42.1	42.9	43.9	43.4
配当性向	(f)／(a) (注6)	%	95.1	99.9	99.9	90.1	93.9
その他参考情報							
投資物件数		件	96	97	99	98	96
総賃貸可能面積		㎡	468,528.20	480,328.18	488,127.53	488,010.71	482,299.10
期末稼働率		%	99.2	99.5	99.5	98.1	96.7
当期減価償却費		百万円	2,369	2,419	2,470	2,523	2,548
当期資本的支出額		百万円	1,231	1,426	1,485	1,251	1,420
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）	(注7)	百万円	10,084	10,287	10,676	11,019	10,787
ＦＦＯ（Funds from Operation）	(注8)	百万円	7,983	8,265	8,646	8,776	8,635
1口当たりＦＦＯ	(注1，9)	円	18,630	19,287	20,178	20,480	20,153

期 決算年月		単位	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	第37期 2023年10月
営業収益		百万円	15,028	15,891	16,266	17,290	16,655
（うち賃貸事業収益）		百万円	(14,981)	(15,078)	(15,960)	(16,072)	(16,060)
営業費用		百万円	8,170	8,463	8,886	9,132	9,161
（うち賃貸事業費用）		百万円	(7,054)	(7,309)	(7,707)	(7,793)	(7,878)
営業利益		百万円	6,857	7,427	7,379	8,157	7,494
経常利益		百万円	5,911	6,497	6,452	7,208	6,572
当期純利益	(a)	百万円	5,909	6,496	6,451	7,205	6,571
総資産額	(b)	百万円	456,327	464,802	473,013	474,274	475,367
有利子負債額	(c)	百万円	198,750	205,150	214,950	214,950	214,950
純資産額	(d)	百万円	230,544	231,763	229,562	230,482	231,523
出資総額（純額）		百万円	220,970	220,970	217,970	217,970	217,970
発行済投資口の総口数	(e)	口	428,510	428,510	424,215	848,430	848,430
1口当たり当期純利益	(a)／(e) (注1，2)	円	13,791	7,580	7,566	4,246	3,872
1口当たり純資産額	(d)／(e) (注1)	円	538,015	270,429	270,573	135,828	136,442
分配総額	(f)	百万円	5,999	5,999	6,146	6,487	6,571
1口当たり分配金額	(f)／(e)	円	14,000	14,000	14,488	7,647	7,745
（うち1口当たり利益分配金）		円	(14,000)	(14,000)	(14,488)	(7,647)	(7,745)
（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3，4)	%	1.3(2.6)	1.4(2.8)	1.4(2.7)	1.5(3.1)	1.4(2.7)
自己資本利益率（年換算）	(注4，5)	%	2.6(5.1)	2.8(5.7)	2.8(5.5)	3.1(6.3)	2.8(5.6)
期末自己資本比率	(d)／(b)	%	50.5	49.9	48.5	48.6	48.7
期末有利子負債比率	(c)／(b)	%	43.6	44.1	45.4	45.3	45.2
配当性向	(f)／(a) (注6)	%	101.5	92.3	95.2	90.0	99.9
その他参考情報							
投資物件数		件	96	97	98	97	97
総賃貸可能面積		㎡	482,247.31	491,113.35	500,015.61	494,827.85	494,758.19
期末稼働率		%	97.6	98.3	97.8	98.4	98.2
当期減価償却費		百万円	2,567	2,588	2,631	2,617	2,574
当期資本的支出額		百万円	988	1,289	866	997	1,168
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）	(注7)	百万円	10,495	10,356	10,884	10,896	10,756
ＦＦＯ（Funds from Operation）	(注8)	百万円	8,477	8,314	8,841	8,654	8,597
1口当たりＦＦＯ	(注1，9)	円	19,782	9,701	10,421	5,100	5,066

（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口当たり当期純利益、1口当たり純資産額及び1口当たりＦＦＯについては、第34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。また、2023年10月31日を分割の基準日とし、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益、1口当たり純資産額及び1口当たりＦＦＯについては、第36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）1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数（第28期428,510口、第29期428,510口、第30期428,510口、第31期428,510口、第32期428,510口、第33期428,510口、第34期857,020口（上記（注1）参照）、第35期は852,530口（上記（注1）参照）、第36期は1,696,860口（上記（注1）参照）、第37期は1,696,860口（上記（注1）参照）により算出しています。

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

（注4）第28期は181日、第29期は184日、第30期は182日、第31期は184日、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、第37期は184日により年換算値を算出しています。

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

（注6）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7）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8）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－有価証券売買等損益

（注9）1口当たりＦＦＯ＝ＦＦＯ／発行済投資口の総口数（円未満を切り捨てて記載しています。）

（注10）本書においては、特に記載をした場合を除き、記載未満の数値については、金額は切り捨てて、割合又は比率については、四捨五入して、それぞれ記載しています。以下同じです。

② 当期の資産運用の経過

（イ）本投資法人の主な推移

KDX不動産投資法人（旧商号：ケネディクス・オフィス投資法人、以下「本投資法人」といいます。）は、2023年11月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といいます。）及びケネディクス商業リート投資法人（以下「KRR」といい、KDRと併せて「両消滅投資法人」、本投資法人及びKDRと併せて、「各上場投資法人」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「KDX不動産投資法人」へ変更しました。詳細は、後記「③ 次期の見通し（ニ）決算後に生じた重要な事実　(a)本投資法人とKDR及びKRRとの合併」をご参照ください。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年5月6日に設立され、2005年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、公募増資や自己投資口の取得等を通じて、当期末（2023年10月31日）現在の発行済投資口の総口数は848,430口となっています。

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

（ロ）投資環境と運用実績

ａ．投資環境

当期（2023年10月期）における我が国の経済は、実質GDP成長率がプラスに転じました。物価高の中でも個人消費は堅調に推移したほか、インバウンド需要も回復が見込まれ、緩和的な財政・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、既存ビルにおいても大規模空室の募集開始があった一方で、拡張移転などの大型成約が見られたことなどによるもので、日系企業を中心にテナントの動きも継続しています。

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

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

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

ｂ．運用実績

本投資法人は、当期において新たな資産の取得及び譲渡を行っておりません。

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

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

用途毎の割合（取得価格ベース）

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

オフィスビルの稼働率

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

(注1) 匿名組合出資持分は出資金額553百万円です。
(注2) 1テナントが複数の物件を賃借している場合には、1テナントとして数えてテナント数を記載しています。
(注3) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末現在、1,217件です。

（ハ）資金調達の概要

a．借入れ・投資法人債の状況

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

当期末の有利子負債残高は、以下のとおりです。

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

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

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

(注1) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。ただし、借入日から1年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を当該翌営業日としたことにより、1年超となった借入れは、短期借入金に含みます。長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。
(注2) 長期負債比率＝（長期借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100
長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100
なお、長期固定金利借入金残高には、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金を含みます。長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィー（年率）を含めた利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。
(注5) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100
有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

b．格付の状況

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

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

c．発行登録の状況

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

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

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2023年10月期）の業績は、営業収益16,655百万円、営業利益7,494百万円、経常利益6,572百万円、当期純利益6,571百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数848,430口の整数倍の最大値となる6,571,090,350円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,745円となりました。

③　次期の見通し

（イ）外部成長戦略

a．投資基準

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

b．スポンサーサポート等の活用

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

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

（ロ）内部成長戦略

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

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

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

（ハ）財務戦略

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

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

更に、大手銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達により堅固な財務運営を目指します。また、取引各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。

（ニ）決算後に生じた重要な事実

(a) 本投資法人とKDR及びKRRとの合併

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

ⅰ.本合併の目的

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

ⅱ．本合併の方式

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

ⅲ．合併比率等

KDR及びKRRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、KDR及びKRRの投資主に対する割当てに先立ち、2023年10月31日を基準日、2023年11月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。本投資口分割の詳細は、後記「(b) 投資口の分割」をご参照ください。）を行い、KDRの投資主に対してKDRの投資口1口につき本投資法人の投資口1.34口を、KRRの投資主に対してKRRの投資口1口につき本投資法人の投資口1.68口をそれぞれ割当交付しました。

ⅳ．合併交付金の交付

本投資法人は上記の投資口の他、本合併の効力発生日の前日に終了する両消滅投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、両消滅投資法人の分配可能利益に基づき両消滅投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の両消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各上場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））の支払いを、2024年1月22日から開始しています。

ⅴ．出資総額等

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

出資総額　：0円
出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

(b) 投資口の分割

本投資法人は、2023年10月31日を基準日とし、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

ⅰ.分割の目的

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

ⅱ. 本投資口分割の方法

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

ⅲ. 本投資口分割により増加する投資口数等

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

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

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

(c) 本合併を条件とした資産の取得

本投資法人は、2023年11月1日付で以下の資産を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	契約締結日	取得日	取得先
リバーシティ21 イーストタワーズⅡ (準共有持分25%)	信託受益権	東京都中央区	9,232	10,775	2023年6月13日	2023年11月1日	株式会社KST5
昭島配送センター（底地）	信託受益権	東京都昭島市	1,872	2,320	2023年6月13日	2023年11月1日	SMFLみらいパートナーズ株式会社
レム六本木ビル (準共有持分20%)	信託受益権	東京都港区	3,960	4,060	2023年6月13日	2023年11月1日	合同会社RRB

（注1）取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。
（注2）鑑定評価額の価格時点は、2023年10月31日です。

(d) 本合併を条件とした資産の譲渡

本投資法人は、2023年11月1日付で以下の資産を譲渡しました。

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

（注1）譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。
（注2）鑑定評価額の価格時点は、2023年10月31日です。

（参考情報）

a．資産の譲渡

本投資法人は、2023年12月20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12月20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。

b．資産の取得

本投資法人は、2024年1月15日付で、以下の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しています。

取得予定日	資産の種類	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）
2024年2月1日	信託受益権	沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん	沖縄県宜野湾市	合同会社KHF8	22,000	24,900

（注1）取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。
（注2）鑑定評価額の価格時点は、2023年11月1日です。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、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います。以下同じです。）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います（規約第31条及び規約別紙1「資産運用の対象及び方針　資産運用の基本方針」）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産のうち、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。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の設立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って新投資口予約権証券を発行することができます。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（4）投資法人の機構　①　投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2　投資方針　（1）投資方針」及び同「（2）投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2　投資方針　（3）分配方針」をご参照下さい。

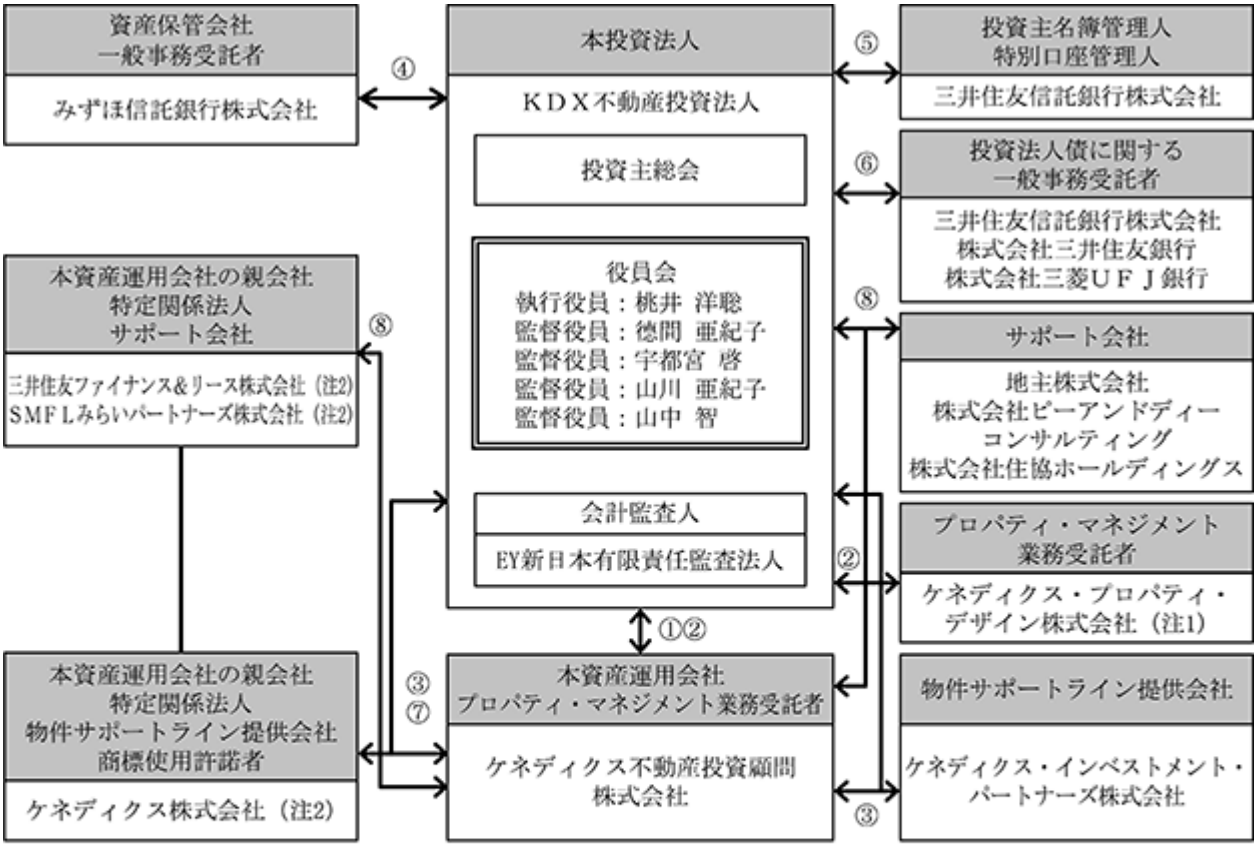
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、登録投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等については、後記「（3）投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（注2）本投資法人が発行する投資口は、株式会社証券保管振替機構にて取り扱います。したがって、本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。
また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりです。

① 本投資法人の仕組図



① 資産運用委託契約
② プロパティ・マネジメント契約
③ 不動産情報提供等に関する覚書
④ 資産保管業務委託契約／一般事務委託契約
⑤ 投資主名簿管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
⑥ 財務及び発行・支払代理契約／財務代理契約
⑦ 商標使用許諾契約
⑧ サポート契約

(注1) 一部物件について、ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社がプロパティ・マネジメント業務受託者となっていないものがあります。

(注2) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に規定する特定関係法人をいいます。）は、ケネディクス株式会社（本資産運用会社の直接の100%親会社）、ＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社（ケネディクス株式会社の親会社）及び三井住友ファイナンス＆リース株式会社（ＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社の100%親会社）です。前記各社は、本資産運用会社の親会社（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年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	KDX不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等の特定資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社 プロパティ・マネジメント業務受託者	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	本投資法人との間で2005年5月6日付の資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 金融商品取引法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 委託された業務の内容は、① 本投資法人の資産の運用に係る業務、② 本投資法人の資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務、及び ④ その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。 また、プロパティ・マネジメント業務受託者として、プロパティ・マネジメント契約に従い、本投資法人（本投資法人を受益者とする信託に係る信託受託者を含みます。以下同じです。）からの委託に基づき、不動産等（注1）について、その管理業務を行います。
プロパティ・マネジメント業務受託者	ケネディクス・ プロパティ・デザイン株式会社	プロパティ・マネジメント業務受託者として、プロパティ・マネジメント契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、不動産等（注1）について、その管理業務を行います。
資産保管会社 一般事務受託者 （機関運営事務、経理事務）	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2005年5月6日付の資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 本投資法人との間で2015年5月7日付の一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、同契約に基づき、本投資法人の ① 計算に関する事務、② 会計帳簿の作成に関する事務、③ 役員会及び投資主総会の運営に関する事務及び④ 納税に関する事務並びに ⑤ その他上記①から④までに準ずる業務又は付随する業務で別途合意の上で作成する事務規程に定める業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人 特別口座管理人 投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2008年12月25日付の投資主名簿等管理人委託契約（その後の変更を含みます。）及び特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、新投資口予約権及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理人委託契約（本振替投資口に関する事項に限ります。）及び特別口座の管理に関する契約（本振替投資口を除く本投資法人の投資口に関する事項に限ります。）に基づき、①　投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、②　投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事務、③　投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（本関係業務の概要に関する記載において、以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務、④　投資主等の提出する届出の受理に関する事務、⑤　投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成及び送付等に関する事務、⑥　金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事務、並びに　⑦　行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）（以下「番号法」といいます。）に係る個人番号関係事務等を行います。 KDR（本合併に伴い、当該KDRの契約上の地位は本投資法人に承継されています。以下、本②において同じです。）との間で2016年8月23日付のケネディクス・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「KDR第2回投資法人債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約及び同日付のケネディクス・レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「KDR第3回投資法人債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 KRR（本合併に伴い、当該KRRの契約上の地位は本投資法人に承継されています。以下、本②において同じです。）との間で2016年10月21日付のケネディクス商業リート投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「KRR第2回投資法人債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約及び2017年8月24日付のケネディクス商業リート投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「KRR第4回投資法人債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務に限ります。）として、同契約に基づき、KDR第2回投資法人債、KDR第3回投資法人債、KRR第2回投資法人債及びKRR第4回投資法人債に関する、(イ）投資法人債原簿に関する事務、(ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び(ハ）投資法人債券の発行に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	本投資法人との間で2014年7月11日付第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第6回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約及び2016年4月22日付第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第7回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、第6回投資法人債及び第7回投資法人債に関する、①　投資法人債原簿に関する事務、②　投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び　③　投資法人債券の発行に関する事務等を行います。
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	本投資法人と三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で締結していた第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第9回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約について、2018年4月16日付で三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社から投資法人債に関する一般事務受託者としての地位を承継しました。 また、本投資法人との間で2019年2月8日付第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「第10回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約、2020年1月24日付第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付・分割制限付少人数私募）（以下「第11回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約、2020年10月14日付第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「第12回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約、2021年7月20日付第13回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第13回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約及び2022年7月5日付第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第14回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を締結しています。 KDRとの間で2018年11月16日付のケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「KDR第5回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約、2019年12月11日付のケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）（以下「KDR第6回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約及び2021年5月25日付のケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）（以下「KDR第7回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を締結しています。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
		KRRとの間で2018年4月20日付のケネディクス商業リート投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「KRR第5回投資法人債」といいます。）財務代理契約、2020年4月22日付のケネディクス商業リート投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付・分割制限付少人数私募）（以下「KRR第6回投資法人債」といいます。）財務代理契約、2022年1月20日付のケネディクス商業リート投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「KRR第7回投資法人債」といいます。）財務代理契約及び2022年6月16日付のケネディクス商業リート投資法人第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「KRR第8回投資法人債」といいます。）財務代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、第9回投資法人債、第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債、第14回投資法人債、KDR第5回投資法人債、KDR第6回投資法人債、KDR第7回投資法人債、KRR第5回投資法人債、KRR第6回投資法人債、KRR第7回投資法人債及びKRR第8回投資法人債に関する、①　投資法人債原簿に関する事務、②　投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び　③　投資法人債券の発行に関する事務等を行います。
資産運用会社の親会社 特定関係法人 物件サポートライン提供会社 商標使用許諾者	ケネディクス株式会社	本資産運用会社の株式を全て所有しています。 本投資法人及び本資産運用会社との間で、2013年10月1日付の不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更及び当事者の追加を含みます。）（以下「サポートライン覚書」といいます。）（注2）を締結しています。業務の内容は、後記「2　投資方針　（1）投資方針　②　本投資法人の成長戦略　（ハ）ケネディクス株式会社及びKIPのサポート」をご参照下さい。 また、本投資法人との間で、2023年1月4日付で商標使用許諾契約（その後の変更を含みます。）を締結しており、本投資法人に対して、ケネディクス株式会社が保有する商標を無償で使用することを許諾しています。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産運用会社の親会社 特定関係法人 サポート会社	ＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社	本書の日付現在、本資産運用会社の株式を全て所有しているケネディクス株式会社の普通株式154,406,840株（議決権割合70.0%）を保有しています。 本資産運用会社との間でサポート契約を締結しています。サポートの内容は、後記「2 投資方針　(1) 投資方針　②　本投資法人の成長戦略　（ニ）サポート会社によるサポート体制」をご参照下さい。
	三井住友ファイナンス＆リース株式会社	ＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社の株式を全て所有しています。 本資産運用会社との間でサポート契約を締結しています。サポートの内容は、後記「2 投資方針　(1) 投資方針　② 本投資法人の成長戦略　（ニ）サポート会社によるサポート体制」をご参照下さい。
物件サポートライン提供会社	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）	本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス株式会社との間で、サポートライン覚書を締結しています（注2）。詳細については、後記「2 投資方針　(1) 投資方針　②　本投資法人の成長戦略　（ハ）ケネディクス株式会社及びKIPのサポート　ｂ．サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。
サポート会社	地主株式会社 株式会社ピーアンドディーコンサルティング（以下「P&D」といいます。）	KRR及び本資産運用会社は、2014年11月17日付で地主株式会社及びP&Dのそれぞれとの間で、サポート契約（その後の変更及び当事者の追加を含みます。）を締結しています。サポートの内容は、後記「2 投資方針　(1) 投資方針　② 本投資法人の成長戦略　（ニ）サポート会社によるサポート体制」をご参照下さい。
サポート会社	株式会社住協ホールディングス	KDR及び本資産運用会社との間で、サポート契約を締結しています。サポートの内容は、後記「2 投資方針　(1) 投資方針　② 本投資法人の成長戦略　（ニ）サポート会社によるサポート体制」をご参照下さい。

（注1）本書の日付現在、資産運用会社がプロパティ・マネジメント業務受託者となっている物件は、本投資法人が保有する物件のうちすべての商業施設であり、また、ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社がプロパティ・マネジメント業務受託者となっている物件は、本投資法人が保有する物件のうちアーク森ビル及び底地物件である新宿6丁目ビル（底地）を除くすべてのオフィスビル及びすべての物流施設です。
（注2）KIPは、2018年11月1日付でサポートライン覚書の当事者に追加されました。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

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を加えた数以上とします。）とされています（規約第19条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員4名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

ａ．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は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います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（以下「特別決議」といいます。）（投信法第93条の2第2項）。ただし、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きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。上記の規定にかかわらず、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ります。）、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ものとされています。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」及び別紙1）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

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します。そのほか、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します（規約第9条第1項、第2項）。

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します（規約第9条第4項）。

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ます（規約第9条第5項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は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います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第24条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠

償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督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、当該執行役員又は監督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、上記賠償責任を免除することができるものとしています（規約第22条）。

ｃ．会計監査人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、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、上記賠償責任を免除することができるものとしています（規約第30条）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも3か月に1回開催されるものと定められています。実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会が開催されています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社や一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われています。

本書の日付現在、監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名、医師1名、資産運用会社マネジメント経験者1名の計4名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行等について様々な見地から監督を行っています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受け、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

一方で、会計監査人は、決算期（以下、毎年4月末日及び10月末日をいいます。）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告しなければなりません。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

・本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。また、本資産運用会社が策定する本投資法人の中期運用計画、年度運用計画の策定・変更については役員会の承認、資産管理計画の策定・変更については役員会への報告が必要とされています。

・一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

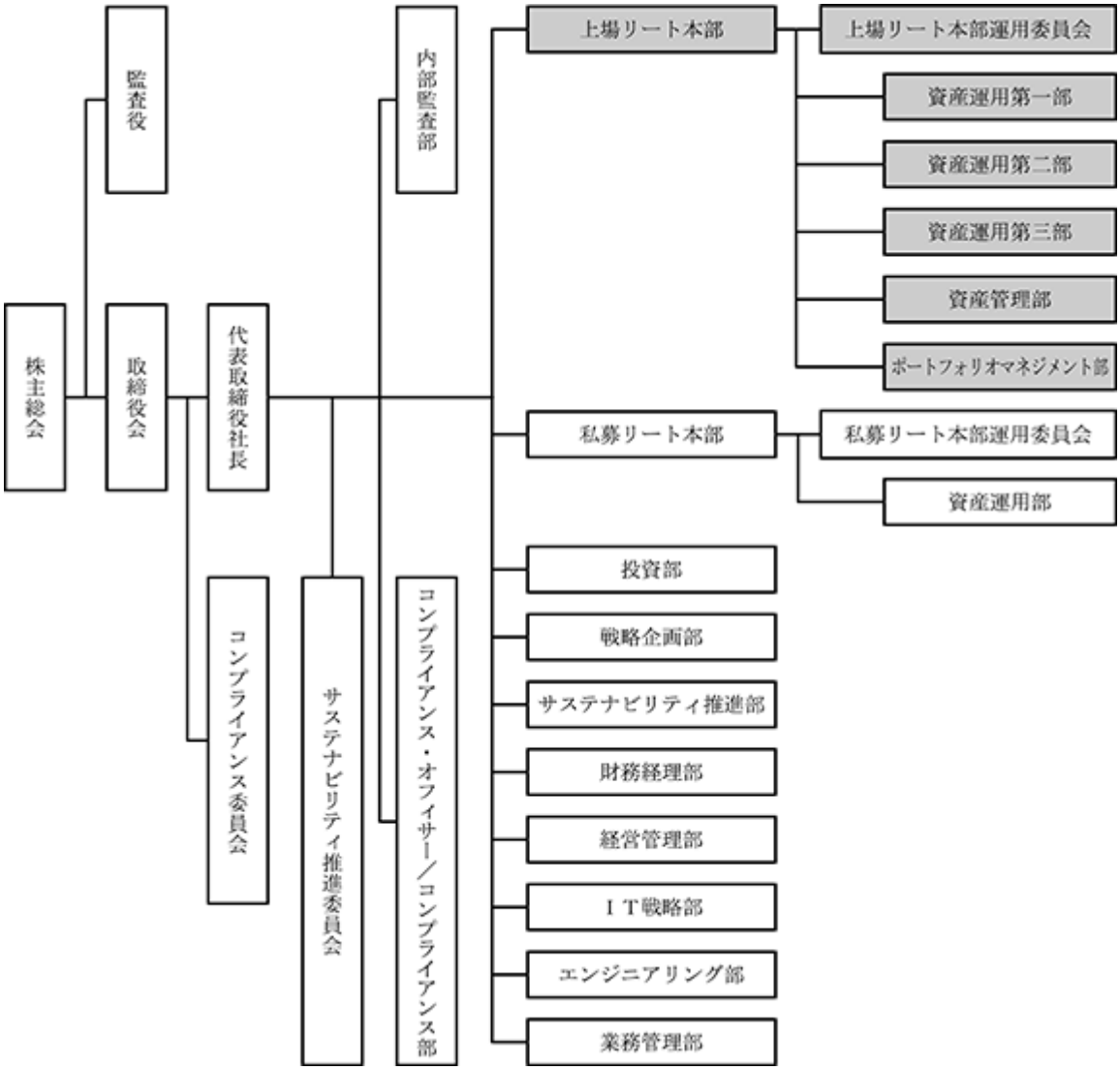
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

② **投資法人の運用体制**

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



（注）本資産運用会社は2023年11月1日付で、オフィス・リート本部を上場リート本部に変更し、その傘下に不動産等の用途毎に物件の運営等を行う部門を設置するとともに、上場リート本部で管理する不動産等の各種データを横断的に収集、集計、分析、検討し、ポートフォリオの長期運営計画・資産管理計画の策定等を行う組織としてポートフォリオマネジメント部を新設しました。また、プライベート・リート本部の名称を私募リート本部に変更しました。更に、本資産運用会社及び資産運用受託投資法人のサステナビリティ・ESG関連事項の推進を担当するサステナビリティ推進室をサステナビリティ推進部に変更しました。以下同じです。

本資産運用会社は、上記組織のもと、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当する上場リート本部、ケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」ということがあります。）を担当する私募リート本部、各投資法人（以下、本投資法人を含む本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人を総称して「各投資法人」ということがあります。）に係る資産の取得・売却等及び企画機能をそれぞれ所管する投資部及び戦略企画部、並びに、本資産運用会社及び各投資法人の管理業務を実施する部門である業務管理部、財務経理部、エンジニアリング部、IT戦略部、経営管理部、サステナビリティ推進部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部門に分掌され、上場リート本部及び私募リート本部については、担当の取締役兼本部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として上場リート本部及び私募リート本部にそれぞれ上場リート本部運用委員会（以下「KDXR運用委員会」といいます。）及び私募リート本部運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各本部共通のコンプライアンス委員会を、本資産運用会社及び各投資法人のサステナビリティ・ESG関連事項に関する諮問及びこれらの事項への取組みの推進に向けた助言を行う機関として、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とする、各本部共通のサステナビリティ推進委員会を設置しています。

また、本資産運用会社は資産の運用を行う複数の投資法人のうち投資対象の重複する投資法人の間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各投資法人間における利益相反を防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー、並びに各リート本部投資責任者及び各リート本部（以下、上場リート本部及び私募リート本部を「各リート本部」という場合があります。）（各投資法人）を担当する投資部責任者のうち、現に当該職位にある者により構成されるパイプライン会議を設置しています。更に、特定のリート本部長は、他のリート本部の本部長を兼任することができないものとしています。本部長以外の職員については、各本部の間の兼任は禁止されません。

（イ） 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「② 投資法人の運用体制」に記載の各本部共通の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、ケネディクス・プライベート投資法人の資産運用及びその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

部門名	分掌業務
上場リート本部	本投資法人の資産の運用に係る業務（以下「KDXR資産運用業務」といいます。）の統括
	資産運用第一部（オフィス担当） 資産運用第二部（居住用施設、ヘルスケア施設担当） 資産運用第三部（商業施設、物流施設、宿泊施設、その他担当） ⅰ. KDXR資産運用業務のうち、資産の運営等に関する事項 各部は上記用途の資産の運営等を担当する ⅱ. 各部が担当する用途の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 ⅲ. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅳ. その他上記ⅰ.からⅲ.までに付随又は関連する事項 資産管理部 ⅰ. 本投資法人の保有不動産等のうち商業施設に係る賃貸借の管理に関する事項 ⅱ. 本投資法人の保有不動産等のうち商業施設に係る建物の管理に関する事項 ⅲ. 本投資法人の保有不動産等のうち商業施設に係る入出金の管理に関する事項 ⅳ. 本投資法人の保有不動産等のうち商業施設に係る軽微な工事の管理に関する事項 ⅴ. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅵ. その他上記ⅰ.からⅴ.までに付随又は関連する事項 ポートフォリオマネジメント部 ⅰ. 本投資法人の保有不動産等の各種データの収集、集計、分析、検討に関する事項 ⅱ. 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項（資産運用第一部乃至資産運用第三部による各用途の不動産等に係る予算及び実績の集計及び関連する本投資法人に係る計数管理） ⅲ. 本投資法人のポートフォリオ長期運営計画・資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ⅳ. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅴ. その他上記ⅰ.からⅳ.までに付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部	ⅰ. コンプライアンス・プログラムの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項 ⅱ. 社内諸規程、規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項 ⅲ. 業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項 ⅳ. 苦情等処理の統括に関する事項 ⅴ. 法人関係情報及び内部者取引等の管理に関する事項 ⅵ. 情報管理の統括に関する事項 ⅶ. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ⅷ. 本資産運用会社規程に基づき各部門が実施するリスクの管理のとりまとめに関する事項 ⅸ. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅹ. その他上記ⅰ.からⅸ.までに付随又は関連する事項
内部監査部	ⅰ. 内部監査に関する事項 ⅱ. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅲ. その他上記ⅰ.及びⅱ.に付随又は関連する事項
投資部	ⅰ. KDXR資産運用業務のうち資産の取得及び処分に関する事項 ⅱ. 不動産市場等の調査分析に関する事項 ⅲ. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅳ. その他上記ⅰ.からⅲ.までに付随又は関連する事項

部門名	分掌業務
戦略企画部	ⅰ．本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項 ⅱ．本投資法人の資本政策に係る事項 ⅲ．本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 ⅳ．本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 ⅴ．本投資法人のIR活動に関する事項 ⅵ．本投資法人のディスクロージャーに関する事項（本投資法人の資産運用報告の作成を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。） ⅶ．不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 ⅷ．本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。） ⅸ．所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの） ⅹ．関係諸団体との対応等に関する事項（本投資法人に係るもの） ⅹⅰ．本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅹⅱ．その他上記ⅰ．からⅹⅰ．までに付随又は関連する事項
サステナビリティ推進部	ⅰ．本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ・ESG関連事項の推進に関する事項 ⅱ．本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅲ．その他上記ⅰ．及びⅱ．に付随又は関連する事項
財務経理部	ⅰ．本投資法人の資金調達に関する事項のうち、金融機関からの借入れ等間接金融に係る事項 ⅱ．本投資法人の経理・決算に関する事項 ⅲ．本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項 ⅳ．本投資法人の決算短信の作成に関する事項 ⅴ．本投資法人の資産運用報告に係る戦略企画部のサポート ⅵ．本投資法人の予算策定に関する事項 ⅶ．本投資法人の所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ⅷ．本資産運用会社の事業計画策定に関する事項（経営管理部と共同管掌） ⅸ．本資産運用会社の予算策定に関する事項（経営管理部と共同管掌） ⅹ．本資産運用会社の経理に関する事項 ⅹⅰ．本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅹⅱ．その他上記ⅰ．からⅹⅰ．までに付随又は関連する事項
経営管理部	ⅰ．本資産運用会社の事業計画策定に関する事項（財務経理部と共同管掌） ⅱ．本資産運用会社の予算策定に関する事項（財務経理部と共同管掌） ⅲ．本資産運用会社に係る主要な問題点の分析と対応に関する事項 ⅳ．人材の育成、配置に関する事項 ⅴ．組織活性化、業務効率化に関する事項 ⅵ．新規事業開発に関する事項 ⅶ．広報等に関する事項 ⅷ．取締役等の業務補助に関する事項（秘書業務や特命業務に関する事項を含みます。） ⅸ．所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ⅹ．本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅹⅰ．その他上記ⅰ．からⅹ．までに付随又は関連する事項
IT戦略部	ⅰ．本投資法人及び本資産運用会社の管理・運営に関するシステム戦略・計画の立案に関する事項 ⅱ．本投資法人及び本資産運用会社の管理・運営に関するシステムの導入、管理、廃止に関する事項 ⅲ．本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅳ．その他上記ⅰ．からⅲ．までに付随又は関連する事項

部門名	分掌業務
エンジニアリング部	ⅰ．　本投資法人の保有不動産等に係る工事計画等策定のサポート ⅱ．　本投資法人の保有不動産等に係る工事の実施のサポート ⅲ．　本資産運用会社規程に定めるリスクの管理のサポートに関する事項 ⅳ．　その他上記ⅰ.からⅲ.までに付随又は関連する事項
業務管理部	ⅰ．　本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ⅱ．　本資産運用会社の株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ⅲ．　総務及び人事に関する事項 ⅳ．　所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本資産運用会社に関するもの） ⅴ．　本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 ⅵ．　その他上記ⅰ.からⅴ.までに付随又は関連する事項

（ロ） 委員会の概要

KDXR運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

a． KDXR運用委員会

委員	上場リート本部長（委員長）、代表取締役社長、上場リート本部投資責任者、上場リート本部戦略企画責任者、上場リート本部資産運用第一部長、上場リート本部資産運用第二部長、上場リート本部資産運用第三部長、上場リート本部ポートフォリオマネジメント部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長、サステナビリティ推進部長、投資部長、投資部において上場リート本部（KDXR）を担当する責任者、戦略企画部長、戦略企画部において上場リート本部（KDXR）を担当する責任者及び外部委員のうち、現に当該職位にある者（注1）（注2）
審議内容	ⅰ． KDXR資産運用業務に係る運用方針（上場リート本部運用ガイドライン、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ⅱ． KDXR資産運用業務のうち、資産の取得及び処分に関する事項 ⅲ． KDXR資産運用業務のうち、資産の運営等に関する事項 ⅳ． 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 ⅴ． 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項 ⅵ． 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ⅶ． KDXR資産運用業務に係るリスク管理に関する事項 ⅷ． その他上記i.からvii.までに付随又は関連する事項
審議方法等	・委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、上場リート本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（上記iv.からvi.までに規定する事項及びそれらに付随又は関連する事項を審議及び決議する場合には上場リート本部長及びコンプライアンス・オフィサー）は必ず出席を要するものとします。また、疑義を避けるため、該当する職位に着任している役職員が存在しない場合、当該委員は委員の数に算入されません。 ・外部委員及び上場リート本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。なお、疑義を避けるため、1人の委員が複数の職位を兼任している場合においても、当該委員は1個の議決権のみを有するものとします。 ・決議について、特別の利害関係を有する委員（上場リート本部利害関係取引規程（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 上場リート本部利害関係取引規程」に定義されます。）上の利害関係取引における利害関係者（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 上場リート本部利害関係取引規程」に定義されます。以下同じです。）の役員兼任者を含みますが、これに限りません。）は、議決に加わることができません。この場合、当該委員は、委員の数及び出席委員の数に算入しません。 ・上場リート本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記にかかわらず、当該委員が議決に参加することなくKDXR運用委員会は開催できるものとします。 ・上場リート本部長又は外部委員が決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記にかかわらず、当該委員の賛成を得ることなく決議を行えます。 ・決議について、投資部長は、KDXR資産運用業務のうち、資産の取得及び処分に関する事項（資産の取得及び処分に係るリスク管理に関する事項並びにその他資産の取得及び処分に付随又は関連する事項を含みます。）に係る審議・決議事項のみについて、議決権を有するものとします。この場合、投資部長は、議決権を有しない議案に関して、委員の数及び出席者の数に算入しません。 ・決議について、戦略企画部長は、本投資法人の予算策定及び決算に関する事項、本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項並びに本投資法人のディスクロージャーに関する事項（これらの事項に係るリスク管理に関する事項及びその他これらの事項に付随又は関連する事項を含みます。）に係る審議・決議事項のみについて、議決権を有するものとします。この場合、戦略企画部長は、議決権を有しない議案に関して、委員の数及び出席者の数に算入しません。 ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部門に差し戻すことができます。

（注1）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は本資産運用会社が資産運用を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

（注2）取締役会は、上場リート本部長が事故、病気又は休暇等により、一時的に又は長期間、不在となり、自らの業務を執行することができなくなった場合及び当該事情が生じる場合に備え、当該事情が解消するまでの間、上場リート本部長の権限の全てを代行すべき者（以下「上場リート本部長代行」といいます。）を、上場リート本部員の中から指名することができます。ただし、上場リート本部長代行による上場リート本部長の権限の代行の開始時期及び終了時期は、コンプライアンス・オフィサーが認める時期とします。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、コンプライアンス委員会において審議される議案を管掌する取締役（もしいれば）のうち、現に当該職位にある者及び外部委員（注）
審議内容	a. 本投資法人の資産運用に関する事項 ⅰ. KDXR資産運用業務のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引（上場リート本部利害関係取引規程に定める取引をいいます。詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 上場リート本部利害関係取引規程　③ 利害関係者との取引」をご参照下さい。以下同じです。）に関する事項 ⅱ. KDXR資産運用業務に係る上場リート本部運用ガイドラインの規定外取引（同ガイドラインに基づきコンプライアンス委員会の審議事項から除かれるものを除きます。）に関する事項 ⅲ. KDXR資産運用業務に係る運用方針（上場リート本部運用ガイドラインの策定及び変更等）に関する事項 ⅳ. その他上記ⅰ.からⅲ.までに付随又は関連する事項 ⅴ. その他職務責任権限規程その他の本資産運用会社規程において定める事項
	b. その他の事項 ⅰ. 本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ⅱ. 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 ⅲ. その他コンプライアンス・オフィサーが随時必要と認めるコンプライアンスに関する事項 ⅳ. その他上記ⅰ.からⅲ.までに付随又は関連する事項 ⅴ. その他職務責任権限規程その他の本資産運用会社規程において定める事項
審議方法等	・委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要します。 ・決議は、出席した委員の全会一致によります。疑義を避けるため、1人の委員が複数の職位を兼任している場合においても、当該委員は1個の議決権のみを有するものとします。なお、全会一致とならず、決議されなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部門に差し戻します。

（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

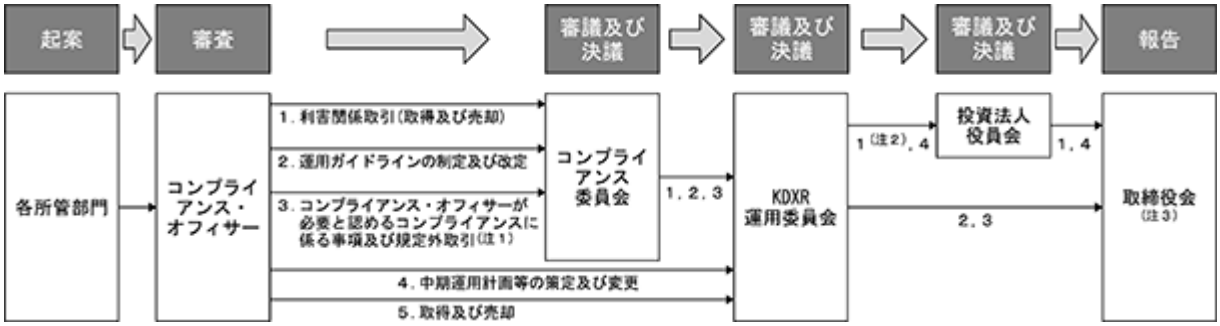
③ KDXR資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、上場リート本部運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を作成し、投資方針、利害関係者との取引ルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書及び中期運用計画等（中期運用計画及び年度運用計画をいいます。以下同じです。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引ルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン、資産管理計画書及び中期運用計画等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは原則として、以下のとおりです。

＜意思決定フロー＞



（注1）運用ガイドラインに基づきコンプライアンス委員会の審議事項から除かれるものを除きます。

（注2）当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、本投資法人の役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、KDXR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施します。

（注3）上記2、3及び5の取引については、本投資法人役員会にも報告します。

（イ） 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインは、各所管部門において起案され、コンプライアンス・オフィサーにより審査された後、上場リート本部長の決裁を経て、コンプライアンス委員会で審議され、決議された後、KDXR運用委員会で審議され、決議されることにより、変更されます。運用ガイドラインが変更された場合、上場リート本部長は、遅滞なく取締役会及び本投資法人役員会にその旨を報告します。

運用ガイドラインは、投資環境や本投資法人の投資方針等を踏まえて必要に応じて適時に改定します。

（ロ） 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書は、各所管部門により起案され、コンプライアンス・オフィサーにより審査された後、上場リート本部長の承認を得ることにより、策定又は変更されます。中期運用計画等は、各所管部門により起案され、コンプライアンス・オフィサーにより審査された後、上場リート本部長の決裁を経て、その後KDXR運用委員会及び本投資法人役員会においてそれぞれ審議され、決議されることにより、策定又は変更されます。中期運用計画等が策定又は変更された場合、上場リート本部長は、遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

資産管理計画書及び中期運用計画等は、所定の期間毎に策定又は見直しを行うこととします。資産管理計画書及び中期運用計画等について期間中に変更が生じた場合には、各所管部門は変更計画書を起案し、資産管理計画書及び中期運用計画等の策定と同様の手続で決定します。

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に際して、投資部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。

投資部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出します。コンプライアンス・オフィサーが審査した後、上場リート本部長の決裁を経て、KDXR運用委員会に付議され、審議後決議されます。

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と認める取引及び利害関係取引規程に定める利害関係取引、運用ガイドラインに定める方針、基準及び条件等を逸脱する又は運用ガイドラインにおいて定めのない取引（同ガイドラインに基づきコンプライアンス委員会の審議事項から除かれるものを除きます。）に該当する取引については、KDXR運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。

コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等は、判断の一助としてKDXR運用委員会に提出します。なお、外部の意見書等を取得することに代えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の資格を有する者その他の当該分野における専門的知見、経験又は実績を有する者をコンプライアンス委員会に適宜同席させ、意見を聴取することもできます。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資部で立案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーが審査した後、上場リート本部長の決裁を経て、KDXR運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。

なお、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 上場リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者との一定の取引については、一定の場合を除き本投資法人役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を得ることとされています。詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 上場リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

（ハ） 各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

金融商品取引法上、資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託することは禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・プライベート投資法人の資産の運用業務の受託も行っています。

本投資法人は、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を投資対象としているため、ケネディクス・プライベート投資法人と投資対象の一部が競合する関係にあります（注）。

（注） 本投資法人は、本投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプにつき競合する関係にあるものの、以下の「優先検討権」に関するルールに則り、東京23区に所在するオフィスビルについては一棟当たりの延床面積2,000㎡以上13,000㎡以下のオフィスビルが、東京23区以外に所在するオフィスビルについては一棟当たりの延床面積3,000㎡以上20,000㎡以下のオフィスビルが、原則として上場リート本部に優先検討権が付与されます。かかる延床面積の制限を鑑みれば、中規模オフィスビルのほとんどについては本投資法人に優先検討権が付与されることとなります。また、その他の投資対象についても、サービス施設及びホテルを除き、原則として上場リート本部に優先検討権が付与されることから、本投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

本資産運用会社は、各投資法人を運用する本部の本部長について、他のリート本部の本部長の兼任を禁止するとともに、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において各投資法人間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した各投資法人の投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各投資法人での投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下、本「(ハ) 各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」において同じです。）に関して、取得のための検討を優先して行う各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各投資法人間における利益相反を防止し、各投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目指しています。ここに、「優先検討権」とは、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした優先検討機会の振り分けを実施するものです。

「パイプライン会議」及び「優先検討権」の詳細は、以下のとおりです。

a． パイプライン会議

委員	コンプライアンス・オフィサー（議長）並びに各リート本部投資責任者及び投資部において各リート本部（各投資法人）を担当する責任者のうち、現に当該職位にある者（注）
審議内容	・不動産等売却情報に係る優先検討権を有することとなる各本部（以下「優先検討権者」といいます。）の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 ・優先検討権者の優先検討の終了の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 ・その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	・構成員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー並びに各リート本部投資責任者及び投資部において各リート本部（各投資法人）を担当する責任者（ただし、自己の担当しない各用途施設に関する事項又はこれに付随若しくは関連する事項のみを審議及び決議する場合における、当該各リート本部投資責任者及び当該リート本部（投資法人）を担当する投資部責任者を除きます。）は必ず出席（代理による出席を含みます。）することを要します。また、疑義を避けるため、該当する職位に着任している役職員が存在しない場合、当該構成員は構成員の数に算入されません。 ・決議は、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の3分の2以上の賛成によります。ただし、上場リート本部については決議の対象となる各用途施設について担当する投資責任者及び当該リート本部（投資法人）を担当する投資部責任者のみが議決権を有します。なお、疑義を避けるため、1人の構成員が複数の職位を兼任している場合においても、当該構成員は1個の議決権のみを有するものとします。

（注）当該リート本部（投資法人）を担当する投資部責任者は、それぞれが指名する投資部担当者をもって、代理させることができるものとされています。

b.　優先検討権の順位

各本部の優先検討権の順位は、各物件の用途毎に以下のとおり定めています。

i．オフィスビル(注1)

東京23区		
一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
2,000未満	私募リート本部	上場リート本部
2,000以上～13,000以下	上場リート本部	私募リート本部
13,000超	私募リート本部	上場リート本部

東京23区以外		
一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
3,000未満	私募リート本部	上場リート本部
3,000以上～20,000以下	上場リート本部	私募リート本部
20,000超	私募リート本部	上場リート本部

ii．居住用施設(注2)

一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
全て	上場リート本部	私募リート本部

iii．商業施設

商業施設(注3)		
一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
全て	上場リート本部	私募リート本部

サービス施設(注4)		
一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
全て	私募リート本部	上場リート本部

iv．ホテル(注5)

一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
全て	私募リート本部	上場リート本部

v．ヘルスケア施設(注6)

一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位
全て	上場リート本部

vi．物流施設（注7）

一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
全て	上場リート本部	私募リート本部

vii．保育施設（注8）

一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位
全て	上場リート本部

viii．上記以外の用途施設（開発予定案件で開発の蓋然性が確認できない場合を含みます。）については、優先検討権は定めません。

ix．複数物件の優先検討権者を決定する場合、個別物件毎の検討が可能な場合には、各物件毎に、上記i.からviii.までに従って優先検討権を付与しますが、個別物件毎の検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）には、以下に従って、優先検討権を付与します。

（i）　個別物件毎に、上記i.からviii.までに従って優先検討権を獲得できる物件数を算出し、当該物件数が最も多い各本部が優先して全ての物件について優先検討権を得ます。

（ii）　上記（i）に従い算出した優先検討権を獲得できる物件数が同数の場合には、優先検討権を獲得できる物件に係る延床面積の合計が最も大きい各本部が優先して全ての物件について優先検討権を得ます。

（注1）「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、事務所用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注2）「居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、住居用途の床面積が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産（ただし、下記（注6）に定めるヘルスケア施設に該当するものを除きます。）をいいます。

（注3）「商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち物品販売業を営む店舗（飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を含みます。ただし、スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所（ただし、疑義を避けるため付言すると、下記(注8)に定める保育施設に該当するものを含みません。）、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを除きます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注4）「サービス施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち、医療又は介護サービス以外のサービス業等を営む店舗（スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントをいいます。ただし、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除きます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注5）「ホテル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、ホテル用途の床面積が最大で、かつ、集客性の高い立地に位置する、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注6）「ヘルスケア施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち住居及び福祉施設並びに医療又は介護関連施設用途の床面積が最大で、かつ、当該用途のうち有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス等のシニアリビング施設及び病院、診療所、介護老人保健施設等のメディカル施設として使用される部分の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注7）「物流施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち倉庫又は工場用途（食品等の製造・加工等を行うプロセスセンター用途、食品庫用途を含みます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注8）「保育施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所その他これに類する用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注9）底地に関し優先検討権を得る各本部及びその順位は、当該底地に建築され、かつ、当該借地権を利用している用途施設の種類（複数の用途施設が存在する場合には、各用途施設のうち、床面積が最大なものの種類）を基準に決定されます。

c．優先検討権の概要

ⅰ．優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、次回のパイプライン会議開催予定日までとします。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等売却情報の性質に照らし、適切と判断される場合には、優先検討権者の決定に際し、当該期限を短縮することができます。

ⅱ．優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各本部は優先検討期間終了時までに取得検討を継続するか否かを意思表明しなければなりません。なお、優先検討権者となった各本部を統括する本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表明するにあたっては、その理由等についても明らかにしなければなりません。かかる意思表明はその理由等とともに、パイプライン会議に報告され、審議されます。

ⅲ．優先検討権者について、取得検討を継続しない旨の各本部の決定がパイプライン会議において報告された場合において、パイプライン会議における修正がなされなかったときは、当該優先検討権者について優先検討権は失効し、この場合、他の本部が優先検討権者となります。

ⅳ．本資産運用会社は、優先検討権の行使により物件を取得するか否かの判断について、各本部を統括する本部長の責任を明確化するとともに、その理由等をコンプライアンス・オフィサーを含む会議体であるパイプライン会議により審議することで、恣意的な優先検討権の行使を防止し、これにより各投資法人間における利益相反を防止します(注)。

（注）かかる利益相反防止のルールの実効性を確保するため、本資産運用会社においては、各リート本部を統括する本部長について、他のリート本部の本部長兼任を禁止しています。

d．優先検討権の適用除外

以下の条件に該当する不動産等売却情報は、優先検討権の適用除外とされています。

・物件の売主又は不動産ファンド等の投資家若しくは不動産ファンド等の関係者により、物件（当該売主等が取得を予定する物件又は運用を予定する物件を含みます。）の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

・サポートライン覚書に基づき特定の投資法人が物件の取得候補者として指定されている不動産等売却情報（かかるウェアハウジングについては、後記「2 投資方針　(1) 投資方針　② 本投資法人の成長戦略（イ）投資物件の取得方法（外部成長） c．ウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得」をご参照下さい。）

・契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ)　運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事故リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、各リスクを管理する部門を定めています。各リスクを管理する部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、原則として2年に1度を目処として見直します。

(ロ)　組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置づけており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会外部委員、各本部の運用委員会外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、職務責任権限規程その他の本資産運用会社規程に基づきコンプライアンス上の重大な問題の有無等について審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル等の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、役職員等に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更は、コンプライアンス・オフィサーが立案し、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議されることにより行われます。コンプライアンス・プログラムの策定及び変更は、コンプライアンス・プログラムを統括するコンプライアンス・オフィサーにより立案され、コンプライアンス委員会の審議を経て取締役会の承認により行われます。ただし、取締役会で承認されたコンプライアンス・プログラムからの軽微な変更やプログラムの個別具体的内容、実施時期及び進め方等の決定及び変更は、コンプライアンス・オフィサーの承認により行われます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度毎に策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーからコンプライアンス委員会及び取締役会に定期的に報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議・決議し、取締役会へ報告されます。コンプライアンス部は、コンプライアンス・オフィサーの補助者として、コンプライアンス・オフィサーの指揮に従い、コンプライアンス・オフィサーの業務の一切の補助を行うものとします。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家による外部監査を行います。

(ハ)　上場リート本部利害関係取引規程

後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 上場リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ)　内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的にインサイダー取引として法令で禁止されない場合において、かつ（a）累積投資契約に基づき取得する場合又は（b）持投資口会を通じて取得する場合に限り、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を取得することができます。

(ホ)　フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

（5）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（純額）	217,970百万円
発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,142,897口

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

（6）【主要な投資主の状況】

（2023年10月31日現在）

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	218,251	25.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	122,394	14.42
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	30,670	3.61
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	28,089	3.31
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人　香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	16,283	1.91
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	13,349	1.57
ビーエヌワイエム　アズ　エージーテイ　クライアンツ　１０　パーセント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱ＵＦＪ銀行	12,982	1.53
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	11,973	1.41
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	11,279	1.32
合計		496,112	58.47

（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。

（所有者別状況）

（2023年10月31日現在）

区分	投資口の状況				
	金融機関（金融商品取引業者含む）	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数（人）	122	102	351	4,707	5,282
投資主数の割合（%）（注）	2.30	1.93	6.64	89.11	100.00
所有投資口数（口）	496,772	50,098	272,051	29,509	848,430
所有投資口数の割合（%）（注）	58.55	5.90	32.06	3.47	100.00

（注）比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(7)【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

①従業員投資口所有制度の概要

本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社は、本資産運用会社及びケネディクス株式会社を含む本資産運用会社の特定関係法人（以下、本(7)において、総称して「本資産運用会社等」といいます。）の従業員等による本投資法人の投資口の取得を容易ならしめ、財産形成の一助とすることによる福利厚生の増進、並びに、本投資法人の投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上を図ること等を目的として、持投資口制度を導入しました。当該持投資口制度においては、持投資口会が、従業員等からの拠出金等を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます。当該持投資口制度の概要は、以下のとおりです。

持投資口会の名称	KDX不動産投資法人持投資口会
設立の目的	・本資産運用会社等の従業員等による本投資法人の投資口の取得を容易ならしめ、財産形成の一助とすることによる福利厚生の増進 ・本投資法人の投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上

②従業員持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

③従業員投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

持投資口会の名称	KDX不動産投資法人持投資口会
入会資格	本資産運用会社及び本資産運用会社の特定関係法人の従業員等

2【投資方針】

(1) 【投資方針】

① 本投資法人の基本戦略

本投資法人は、主として不動産等の特定資産に投資し、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ます。

本投資法人は、かかる目的を達成するため、「トレンド（Trend）」を捉え「タイミング（Timing）」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していきます。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ本資産運用会社にその資産運用を委託することにより、この目的を実現していきます。

（注）ケネディクス株式会社との協働関係の詳細については、後記「② 本投資法人の成長戦略 （ハ）ケネディクス株式会社及びKIPのサポート」をご参照下さい。

不動産市場のグローバル化や不動産の金融商品化が進み、収益性と透明性を重視した価格に基づく取引が浸透する中、不動産の用途、地域及び規模という投資軸に対応した投資市場が形成され、それぞれの投資軸の各要因によるトレンドが見られるようになっています。用途については、景気・雇用環境等の影響を受けるオフィス、交通インフラの整備や貯蓄・消費動向等の影響を受ける商業施設毎に、それぞれの要因の違いにより、異なった市場トレンドが形成されます。また、地域については、各経済圏の成長性や人口増減、都市相互間の優位性の変化等により、時と共に需給トレンドが変動します。更に、規模についても、企業規模毎に景況や事務所ニーズが異なること等、規模に応じて異なる需給トレンドが形成されます。したがって、不動産投資に当たっては、それらのトレンドを見極めることが重要となります。

また、不動産は、公開市場を通じて取引されている株式等と異なり、物件毎の個別性が強く、取引機会を一度逃すと同一不動産への投資が極めて困難となります。このような特徴を持つ不動産への投資に当たっては、不動産売却情報を迅速に収集し、入手した情報に対してタイミングを逃さず投資判断を下すことが重要となります。

本投資法人は、投資資産の拡大（外部成長）を目指すに当たり、不動産市場のトレンドの中で最適と考えられる投資機会を柔軟な姿勢で追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき取得のタイミングを逃さない機動的な不動産投資を行います。本投資法人は、ケネディクス株式会社が不動産流動化の黎明期から独立系不動産運用会社として培った優位性を活用し、不動産業界及び金融業界における全方位的なネットワークを通じて広く集まる情報（不動産売却情報、マーケット情報、テナント情報、周辺開発情報等）を分析し、不動産市場のトレンドを確実に把握し、迅速な意思決定に基づくタイミングを捉えた不動産投資を実行します。

ポートフォリオ構築に当たっては、ポートフォリオ構築方針に基づき、リスク／リターンのバランスがとれた投資物件を選別します。具体的には、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を投資対象とし、これらに投資を行います。なお、個別の投資物件については、資産運用のための個別投資基準に定める厳格かつ明確な基準を踏まえた検証を行います。

以上のような不動産運用に対する方針のもと、本投資法人は、資産分散の図られたポートフォリオを構築していきます。

本投資法人は、不動産投資案件の組成及び運用を専業とするケネディクス株式会社の理念（不動産運用会社として不動産投資家の立場に即した運用サービスを提供すること）を受け継ぐ本資産運用会社に、その運用を委託します。本資産運用会社は、ケネディクス株式会社の出身者を中心に、このような理念に共鳴し、より多くの投資家が参加できる不動産投資信託市場においてその理念を実践することを志すメンバーで構成されています。本投資法人は、投資物件の取得・運用及び資金調達等に当たり、本資産運用会社の人材が持つ不動産と金融の両分野における多様な経験と高い専門的能力を活用します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ及び投資物件の継続的かつ安定的な成長を図るため、ケネディクス株式会社及びKIPから（イ）不動産供給面での物件サポートラインの提供及び（ロ）不動産取得ウェアハウジング機能の提供を受ける体制を確立しています。また、本資産運用会社は、これに加え、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から物件情報の提供、ブリッジによる取得機会の提供及びSPCブリッジに対する資金調達手段の提供及び環境配慮技術及びノウハウの提供その他の支援等のサポートを受けることを合意しています。さらに、本投資法人は、本合併に伴い、(i)KDRが株式会社住協ホールディングス及び本資産運用会社と締結していたサポート契約、(ii)KRRが地主株式会社及び本資産運用会社と締結していたサポート契約、並びに(iii)P&D及び本資産運用会社と締結していたサポート契約について、KDR及びKRRの契約上の地位を承継しており、これらのサポート契約に基づいて、株式会社住協ホールディングス、地主株式会社及びP&Dから、物件情報の提供を含む各種のサポートを受けることを合意しています。

なお、本投資法人は、常に投資家側の視点に立ち、迅速かつ正確な情報開示により説明責任を果たすとともに、コンプライアンス、ガバナンス及びリスク管理を徹底した運営を行います。

② 本投資法人の成長戦略

（イ）投資物件の取得方法（外部成長）

本投資法人は、投資物件取得先となるマルチパイプライン（複数のパイプライン）を構築することにより、継続的な物件取得の機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。

ａ．本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得

本投資法人は、スポンサー会社であるケネディクス株式会社（以下、本ａ．において「スポンサー会社」ということがあります。）の理念を受け継ぐ本資産運用会社に運用を委託しています。

本資産運用会社のメンバーは、不動産投資・運営業務や金融業務の第一線で活動してきた多様な経歴を持ち、不動産鑑定士・証券アナリストをはじめ、様々な得意分野と専門性を持っています。

本投資法人は、本資産運用会社のメンバーが持つ多様な経験と高い専門性、不動産と金融の両分野で全方位に展開される、本資産運用会社ならではの幅広いネットワークを活用し、スポンサー会社及びそのグループ会社又はこれらの会社へアセットマネジメント業務を委託している法人等以外の第三者からの取得実績を重ね、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

ｂ．スポンサー会社及びKIPのサポートラインによる投資物件取得

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社との間で、2013年10月1日付でサポートライン覚書を締結し、2018年11月1日にサポートライン覚書の当事者にKIPを追加しており、スポンサー会社及びKIPが取り扱う不動産等について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討することができます。

サポートライン覚書の概要については、後記「（ハ）ケネディクス株式会社及びKIPのサポート　ｂ．サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。

ｃ．ウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得

本資産運用会社は、サポートライン覚書において、本投資法人が取得を希望する物件について、スポンサー会社に対して物件の取得及び一時的な所有の依頼を、KIPに対して不動産投資ファンドの組成及び当該ファンドでの物件の取得の依頼を、それぞれすることができ、スポンサー会社及びKIPは、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には誠実に検討することとなっています。これにより、資金調達の時期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない物件について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な物件取得を図ります。スポンサー会社によるウェアハウジング機能の概要については、後記「（ハ）ケネディクス株式会社及びKIPのサポート　ｂ．サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。

なお、スポンサー会社及びその子会社等との取引については、利害関係者との取引の基準を上場リート本部利害関係取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。上場リート本部利害関係取引規程等の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 上場リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

ｄ．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による投資物件取得

本資産運用会社は、三井住友ファイナンス＆リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社（以下、本ｄ．において「サポート会社」といいます。）との間でサポート契約を締結しています。サポート契約に基づき、サポート会社は、①本資産運用会社に対する物件情報の提供、②SMFLみらいパートナーズ株式会社によるブリッジによる取得機会の提供及び三井住友ファイナンス＆リース株式会社によるSPCブリッジに対する資金調達手段の提供並びに③その他の支援を行います。サポート契約の概要については、後記「（ニ）サポート会社によるサポート体制」をご参照下さい。

なお、サポート会社も、スポンサー会社及びその子会社等と同様利害関係者に該当するため、利害関係者との取引の基準を定める上場リート本部利害関係取引規程等の対象となります。

ｅ．株式会社住協ホールディングス、地主株式会社及び株式会社ピーアンドディーコンサルティングのサポートによる投資物件取得

KDR及び本資産運用会社は、株式会社住協ホールディングス（以下、本段落において「サポート会社」といいます。）との間でサポート契約を締結しており、本合併に伴い本投資法人は当該KDRの契約上の地位を承継しています。サポート契約に基づき、サポート会社は、本資産運用会社に対する物件情報の提供を行います。サポート契約の概要については、後記「（ニ）サポート会社によるサポート体制」をご参照下さい。

また、KRR及び本資産運用会社は、地主株式会社及び株式会社ピーアンドディーコンサルティング（以下、本段落において「サポート会社」といいます。）との間でそれぞれサポート契約を締結しており、本合併に伴い本投資法人は当該KRRの契約上の地位を承継しています。サポート契約に基づき、サポート会社は、本資産運用会社に対する物件情報の提供を行います。サポート契約の概要については、後記「（ニ）サポート会社によるサポート体制」をご参照下さい。

（ロ）投資物件の運営管理方法（内部成長）

ａ．収入の安定維持

本投資法人は、下記の施策により、投資物件の稼働率や収入の維持向上を目指します。

ⅰ．投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとのリレーションの充実を図ることにより、テナント満足度の向上を実現します。

ⅱ．テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。

ⅲ．取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

ｂ．運営・管理コストの低減

本投資法人は、妥当な管理水準の検証を定期的に行うと共に、運営・管理コストにつき低減策を検討・実行し、収益の極大化を目指します。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持向上に必要と判断される水準とのバランスを勘案しながら行います。

ｃ．プロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」ということがあります。）の一括委託等による効率的な運営

本投資法人は、投資方針に則り、多数の取得資産のPM業務を迅速かつ効率的に行うため、投資物件の用途等に応じて適切な委託を行うものとします。用途別の委託方針は、以下のとおりです。

＜中規模オフィスビル＞

多数の投資物件の運営管理業務を迅速かつ統一的に行うことにより効果的かつ効率的な運用業務を遂行するため、原則として、中規模オフィスビルに関する運営管理実績があり、関係業者とのネットワークを有し、本投資法人の視点にたった運営遂行が可能なプロパティ・マネジメント業者であるケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社に対して、投資物件毎に締結されたプロパティ・マネジメント契約に基づきプロパティ・マネジメント業務を委託します。

＜商業施設＞

多数の投資物件の運営管理業務を迅速かつ統一的に行うことにより効果的かつ効率的な運用業務を遂行するため、原則として、投資物件毎に締結されたプロパティ・マネジメント契約に基づき本資産運用会社が受託します。

＜物流施設＞

多数の投資物件の運営管理業務を迅速かつ統一的に行うことにより効果的かつ効率的な運用業務を遂行するため、原則として、物流施設に関する運営管理実績があり、関係業者とのネットワークを有し、本投資法人の視点にたった運営遂行が可能なプロパティ・マネジメント業務受託者であるケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社に対して、投資物件毎に締結されたプロパティ・マネジメント契約に基づきプロパティ・マネジメント業務を委託します。

＜その他のアセットタイプ＞

投資物件の運営管理業務について十分な実績があり、関係業者とのネットワークを有し、本投資法人の視点にたった運営遂行が可能な業者を選定します。

PM業務の一部を再委託する場合における再委託先の選定にあたっては、再委託先の不動産運営管理の経験や能力、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で判断します。

ｄ．ESGに関する取組み

本投資法人は、中長期にわたる安定した資産運用を目指しています。その中で、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働などにも努めており、環境や社会への取組みも推進しています。

ｉ．環境に対する取組み

本投資法人は、環境に対する取組みへの評価として、本書の日付現在、保有する44物件についてDBJ Green Building認証(注1)を、68物件についてCASBEE不動産評価認証（注2）を、8物件について建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価（注3）を取得しています。また、本投資法人は、2011年以降、毎年GRESBリアルエステイト評価(注4)に参加しており、2023年の評価において総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」で最上位である「5スター」を取得するとともに、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」双方での高い評価を受け、「Green Star」評価(注4)を12年連続で取得しました。加えて、2023年1月に行った温室効果ガス排出量削減目標の更新などの取組みを通じ、2023年3月にはScience Based Targets initiativeより、当該目標が科学的根拠に基づいているとしてScience Based Targets（SBT）（注5）認定を取得しました。また、2023年11月1日の本合併に伴い、温室効果ガス排出量削減目標を更に野心的な目標へと更新し、Science Based Targets（SBT）認定の更新手続きを行っています。本投資法人は、今後も適切な保有物件の運用を通じて、環境・社会に配慮した取組みを進めていきます。

（注1）「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度をいいます。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

（注2）「CASBEE不動産評価認証」とは、国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。

（注3）「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価」とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度をいい、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出される BEI (Building Energy Index)の値によって評価されます。

（注4）「GRESBリアルエステイト評価」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用

機関の サステナビリティ配慮を測るベンチマーク評価であり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。「Green Star」評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れている会社に付与されるものです。

（注5）「Science Based Targets（SBT）」とは、CDP、国連グローバル・コンパクト、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）によって 2015 年に設立された国際的な共同イニシアティブである「Science Based Targets initiative」により認定される、科学的根拠に基づいた GHG 排出量削減目標です。GHG 排出量削減に関する国際的枠組みである「パリ協定」（気候変動による世界の平均気温の上昇を、産業革命時期比で最大でも 2℃未満にする）が求める水準との整合が必要となります。

ⅱ．社会への取組み

本投資法人は、保有するオフィスビルにおいて、テナント従業員を対象としたAED（自動体外式除細動器）の利用方法の講習会の実施や、Web講習の案内等に積極的に取り組んでおり、保有物件におけるレジリエンス（災害等への適応力）の向上に努めています。

また、主に商業施設において、地元参加型イベント、SDGsの子ども向け啓発イベント、衣料品回収イベントの開催等を通じて地域コミュニティの活性化を図っています。また、一部の商業施設において、災害が発生した場合に一時的な避難場所として提供する協定を行政と締結しています。

居住用施設においては、物件の専有部に非常用バッテリーを備えた物件の取得や、災害時に備え、居住者様向けに非常時持出用防災セットを配備するとともに、一部の物件において災害救助自動販売機を設置（売上のうち3円を公益財団法人緑の地球防衛基金に寄付する自動販売機）するなど、地域社会への貢献にも努めています。

（ハ）ケネディクス株式会社及びKIPのサポート

ａ．ケネディクス株式会社及びケネディクスグループの概要

ケネディクス株式会社及びケネディクスグループは、不動産投資案件の組成や不動産投資コンサルティング、アセットマネジメント（不動産の運用）等、不動産の投資・運用に係るサービスを提供する専門家集団であり、不動産流動化の黎明期からのパイオニアとして、国内外の機関投資家をはじめとする多くの投資家から信任を得て実績を積み重ねています。運用対象不動産については、オフィスビル・住宅・商業施設・ホテル・物流施設・シニアヘルスケア施設と様々な用途を対象とした運用を行っています。

ケネディクス株式会社及びケネディクスグループは、不動産及び不動産金融の専門家として、「アセットマネジメント事業」、「不動産管理事業」、「不動産運営事業」及び「不動産投資事業」の4事業を中心に活動しています。

ｂ．サポートライン覚書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社であるケネディクス株式会社との間で、不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券、不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含み、以下、本項において「不動産等」と総称します。）の情報提供及び売買に係る方法及び手順等を定めることを目的として、2013年10月1日付でサポートライン覚書を締結し、2018年11月1日にサポートライン覚書の当事者にKIPを追加しています。サポートライン覚書の概要は、以下のとおりです。

ｉ．スポンサー会社による不動産等の供給面でのサポート

（ｉ）スポンサー会社が入手した不動産等売却情報の提供

スポンサー会社は、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本ｂ．において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者（KIPを含みますがこれに限られません。以下同様とします。）に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、戸建住宅及びスポンサー会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

（ii）スポンサー会社の自己投資不動産等の売却

スポンサー会社は、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（後記「ii．ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載の本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、戸建住宅及びスポンサー会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。

（iii）KIPの私募ファンドからの不動産等の売却

KIPは、KIPがアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（後記「ii．ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載のウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、戸建住宅及びKIP又は当該不動産投資ファンドが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

ii．ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却

本資産運用会社は、スポンサー会社又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、KIPに不動産ファンドの組成を依頼することができます。KIPは、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。

KIPは、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。

KIPは、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。

(a) KIPは、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。

(b) KIPは、上記（a）の本資産運用会社への売却申入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。

(c) KIPは、上記（b）の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。

前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。

iii．スポンサー会社によるウェアハウジング

本資産運用会社は、スポンサー会社又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をスポンサー会社に依頼することができます。スポンサー会社は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

スポンサー会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、スポンサー会社又はスポンサー会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。

スポンサー会社が本資産運用会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。

iv．スポンサー会社による売買契約の締結による取得機会確保

本資産運用会社は、KIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、スポンサー会社に対し、当該不動産等に係る売買契約を締結することを依頼することができます。スポンサー会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

スポンサー会社は、本資産運用会社の依頼を承諾した場合、本資産運用会社と協議の上、スポンサー会社又はスポンサー会社が全額出資する法人において本資産運用会社の依頼に係る不動産等を保有又は運用する者との間で、将来当該不動産等の買主を本投資法人に変更することが可能な内容の売買契約を締結し、本資産運用会社より請求があった場合には、当該不動産等の買主を本投資法人に変更することにより、本投資法人に不動産等の取得機会を提供するものとします。

スポンサー会社又はスポンサー会社が全額出資する法人が本資産運用会社の依頼に基づき売買契約を締結した場合、スポンサー会社は自ら又はスポンサー会社が全額出資する法人をして、本資産運用会社と予め協議して定める当該売買契約所定の売買実行日までの間は、本資産運用会社の承諾なく当該不動産等を取得してはなりません。

v．スポンサー会社による開発サポート

スポンサー会社は、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、再開発を行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合において本資産運用会社より再開発に係るサポートの依頼があったとき、又は本投資法人が投資可能な資産の新規の開発案件に係るサポートの依頼があった場合、スポンサー会社又はスポンサー会社が出資する法人をして、かかる再開発又は開発案件に係るサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力します。

vi．プロパティ・マネジメント契約の締結協議

本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、プロパティ・マネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、スポンサー会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたスポンサー会社は、スポンサー会社又はそのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティ・マネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。

vii．リーシング業務の提供

本投資法人が保有する不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、スポンサー会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたスポンサー会社は、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。

viii．環境配慮技術及びノウハウの提供

スポンサー会社は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。

ix．人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供

スポンサー会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力を行うことを検討するものとします。

x．その他の事項

サポートライン覚書の有効期間は、2023年11月1日から1年間とします。サポートライン覚書は、いずれかの当事者が有効期間満了日の30日前までに他の全覚書当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に1年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

また、サポートライン覚書に基づく情報提供等の結果、本投資法人が不動産等を取得する場合における媒介報酬の有無及びその金額については、法令、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき、個別の案件に応じて別途協議により定めます。

xi．その他のサポートライン覚書

本資産運用会社は、本投資法人の他に、ケネディクス・プライベート投資法人に対して資産運用に関する業務を提供しており、スポンサー会社、KIP及び本資産運用会社は、ケネディクス・プライベート投資法人との間で、上記と同様のサポートライン覚書を締結しています。

また、サポートライン覚書においては、サポートライン覚書に基づきスポンサー会社又はKIPより提供を受けた不動産等売却情報及びウェアハウジングされた不動産等について、本資産運用会社が善良なる管理者の注意をもって忠実に、取得を検討した上で本投資法人による取得を見送る判断をした場合（以下、当該取得を見送った不動産等を、「取得見送り不動産等」といいます。）、取得見送り不動産等を本資産運用会社がアセットマネジメント業務を提供する他の投資法人において検討し、当該他の投資法人がこれに基づいて取得見送り不動産等を取得することがあることをあらかじめ了承するものとされています（ただし、本資産運用会社は、当該他の投資法人が取得見送り不動産等を取得した場合において、当該取得見送り不動産等が本投資法人が買付証明書を提出したものであったときは、遅滞なくこれを本投資法人に報告するものとされています。）。

なお、本資産運用会社は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、各投資法人間における利益相反を防止し、各投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目指して「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用しています。当該ルールの概要については、前記「1 投資法人の概況　（4）投資法人の機構　③　KDXR資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項（ハ）各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」をご参照下さい。

（ニ）サポート会社によるサポート体制

本資産運用会社は、三井住友ファイナンス＆リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社との間でサポート契約を締結しています。

加えて、KDR及び本資産運用会社は、株式会社住協ホールディングスとの間でサポート契約を締結しており、本合併に伴い本投資法人は当該KDRの契約上の地位を承継し、また、KRR及び本資産運用会社は、地主株式会社及び株式会社ピーアンドディーコンサルティングとの間でそれぞれサポート契約を締結しており、本合併に伴い本投資法人は当該KRRの契約上の地位を承継しています。

各サポート会社との間のサポート契約に基づくサポートの内容は次のとおりです。

ａ．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

サポートの内容	ｉ．　物件情報の提供 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は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致すると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が判断した不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本（ニ）において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、①三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が保有しているもの又は②三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が関与する特別目的会社が保有しているものを売却しようとする場合、本資産運用会社以外の第三者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、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が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合等、本契約に定める一定の場合を除きます。
	ii．　ブリッジによる取得機会の提供及びSPCブリッジに対する資金調達手段の提供 （i）　本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、第三者が保有している適格不動産等の取得及び一定期間の保有（以下、本（ニ）において「ブリッジ」といいます。）をSMFLみらいパートナーズ株式会社に対し依頼することができます。さらに、本資産運用会社が他の特別目的会社等に適格不動産等を取得させ、一定期間保有させた後に、本投資法人に対して取得の機会を提供する場合（以下、本（ニ）において「SPCブリッジ」といいます。）、三井住友ファイナンス&リース株式会社に対し、その資金調達手段の提供を依頼することができるものとします。これらの場合、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は、かかる依頼を誠実に検討します。 （ii）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が前記（i）に定めるところに従いブリッジの依頼又はSPCブリッジに対する資金調達手段の提供を受諾した場合、当該依頼を受けた三井住友ファイナンス＆リース株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社及び本資産運用会社は、協議して詳細を定めます。 （iii）SMFLみらいパートナーズ株式会社は、前記（ii）に基づき当該適格不動産等を取得した場合、所定の期間、本投資法人以外の第三者に当該適格不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が取得を申し出た場合、SMFLみらいパートナーズ株式会社及び本資産運用会社との間で詳細について合意の上、当該適格不動産等を本投資法人に売却します。ただし、所定の場合には、本資産運用会社の予定取得時期の経過を待たずに、SMFLみらいパートナーズ株式会社による独自の判断において、当該適格不動産等を任意に売却することができます。
	iii．　環境配慮技術及びノウハウの提供その他の支援 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は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。また、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は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力及び研修の提供その他必要な支援を行うことを検討します。

ｂ．株式会社住協ホールディングス

サポートの内容	ｉ．不動産等売却情報の提供 株式会社住協ホールディングス（以下、本ｂ.において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等のうち、そ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であるもの（開発段階の不動産に係るものを含み、以下、本ｂ.において「適格不動産等」といいます。）を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、売却希望条件その他当該適格不動産等に関する情報（以下、本ｂ.において「本売却情報」といいます。）を第三者に優先して提供するものとされており、サポート会社は、本投資法人又は本資産運用会社に本売却情報を提供した場合、当該情報提供日から、本投資法人又は本資産運用会社が当該適格不動産等について、購入に関する検討を終了した旨の通知をサポート会社が受領する日又は当該情報提供日から30日が経過する日のうち、いずれか早い日までの間、当該適格不動産等の売却に関する情報を他の第三者に提供しないものとされています。ただし、サポート会社が行政機関の要請（土地収用等を含みます。）に基づいて適格不動産等を売却する場合、当該適格不動産等について、サポート会社と第三者との合意により予め優先交渉先が決められている場合又はサポート会社と本投資法人若しくは本資産運用会社間にて別途合意した場合には、この限りではありません。

ｃ．地主株式会社

サポートの内容 (注)	優先的「JINUSHIビジネス」（注）情報の提供及び優先交渉権の付与 ｉ． 地主株式会社（以下、本ｃ．において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等のうち、そ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が商業施設であるもの（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本ｃ．において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、サポート会社が保有しているJINUSHI案件(注)又はサポート会社が出資し若しくはアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているJINUSHI案件を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を提供し、所定の期間、適格不動産等を第三者に売却を行わず、また、サポート会社が出資し又はアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社をして適格不動産等を第三者に売却させません。ただし、当該適格不動産等の売却を検討する先が地主プライベートリート投資法人又は同投資法人が一定期間後に取得することを前提として、同投資法人のためにブリッジ機能を提供する者（ブリッジファンド等を含みます。）（以下、本ｃ．において併せて「他ファンド」といいます。）である場合にはこの限りでなく、かかる場合には、サポート会社は、他ファンドが当該適格不動産等を取得しないことを決定した場合等他ファンドが当該適格不動産等を取得する見込がないとサポート会社が判断した場合に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を提供すれば足りるものとします。なお、サポート会社は、本投資法人以外の第三者から、本投資法人の提示価格より優先する条件が提示された場合は、その条件（以下、本ｃ．において「第三者提示条件」といいます。）を本投資法人に対して通知し、本投資法人が、当該第三者提示条件における売買価格と同額以上の売買価格を提示した場合で、サポート会社の希望価格を上回る場合には、本投資法人又は本投資法人が指定する者（ブリッジファンド等を含みます。）に対し、当該適格不動産等を優先的に売却するものとします。 ii．サポート会社は、上記i.に基づく適格不動産等の情報提供を、年間100億円以上（売却予定価格ベース）を目標として行います。 iii．上記i.及びii.は、サポート会社が行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、又は、サポート会社が本契約締結前に締結済みの第三者との契約等に基づき、当該第三者に対して適格不動産等に関する情報を提供することを要する場合等、本契約に定める一定の場合には適用しません。

（注）サポート会社が展開する「JINUSHIビジネス」は、土地のみに投資を行い、テナントとの定期借地権設定契約に基づき、長期に安定したキャッシュ・フロー（借地料）を受け取るビジネスモデルです。また、「JINUSHIビジネス」により供給される底地案件を「JINUSHI案件」といいます。以下同じです。

ｄ．株式会社ピーアンドディーコンサルティング

サポートの内容	ｉ．優先的物件情報の提供及び優先交渉権の付与 株式会社ピーアンドディーコンサルティング（以下、本ｄ．において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等のうち、そ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が商業施設であるもの（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本ｄ．において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、サポート会社、その子会社及び関連会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第5項に定義されます。）（以下、本ｄ．において「P&Dグループ」といいます。）が保有しているもの又はP&Dグループが出資している特別目的会社が保有しているものを売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、所定の期間、当該情報を第三者に提供せず、また、P&Dグループが出資している特別目的会社をして適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供させません。ただし、P&Dグループが行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、又は、P&Dグループが本契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して適格不動産等に関する情報を提供することを要する場合等、本契約に定める一定の場合には適用しません。 ｉｉ．プロパティ・マネジメント業務等の提供 本投資法人が保有する不動産又は取得を検討している不動産に関し、プロパティ・マネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティ・マネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。 ｉｉｉ．商業施設の運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供 本投資法人が保有又は取得を検討している不動産に関し、運営評価及び運営助言業務（商業施設の課題点を含む運営状況、テナント入れ替え提案、販売促進計画の提案、バリューアップ計画、プロパティ・マネジメント会社選定上のポイント、ハード面における改修提案等）の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結する業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、運営評価及び運営助言業務を盛り込んだ「運営状況評価レポート」を作成し、本資産運用会社に対して提出します。

③　ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、前記「①　本投資法人の基本戦略」に基づき、下記のポートフォリオの構築を目指します。

かかるポートフォリオ構築方針は、投資環境や本投資法人の投資方針等を踏まえて、本資産運用会社の判断により必要に応じて適時に改訂される場合があります。

（イ）用途

本投資法人は、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を投資対象とし、これらに投資を行います。

ゴルフ場は投資対象外とします。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業店は投資対象外とします。

（ロ）地域

投資対象地域については、物件の用途に応じて定めるものとし、その詳細は、後記「（ニ）用途別投資対象地域・投資規模」に定めるとおりとします。

（ハ）規模

投資物件の1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の目標は、物件の用途に応じて定めるものとし、その詳細は、後記「（ニ）用途別投資対象地域・投資規模」に定めるとおりとします。

後記「（ニ）用途別投資対象地域・投資規模」に定める最低投資規模にかかわらず、以下に該当する場合は個別に当該投資物件の取得を行うことができます。

- 複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格帯の投資物件が一部含まれる場合
- 投資基準に合致する投資物件の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得価格が最低投資規模を下回る場合
- 投資済物件の近接地にある施設又は投資済物件に関連性のある施設の場合

（ニ）用途別投資対象地域・投資規模

目標ポートフォリオ			
A・用途	オフィスビル	中規模オフィスビル	オフィスビルのうち、建築基準法上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、本（ニ）において「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 ・東京23区 延床面積13,000㎡以下 ・東京23区以外 延床面積20,000㎡以下
		その他オフィスビル	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
	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅
		施設運営者付き住宅	サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等
	ヘルスケア施設	シニアリビング施設	有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス施設等
		メディカル施設	病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等
	商業施設	生活密着型商業施設	日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地、又はロードサイド等、日常生活圏に立地している生活密着型商業施設
		その他商業施設	生活密着型商業施設以外の商業施設
	物流施設		物流施設
	宿泊施設		宿泊施設
	その他用途		上記に定める用途以外の施設
B・地域	オフィスビル		東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の主要都市、地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方中核都市）
	物流施設		主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、東京経済圏・地方経済圏へのアクセスが容易な地域
	上記以外の用途		東京経済圏、地方経済圏。ただし、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込まれる場合、上記以外の地域も対象とします。
C・価格規模	最低投資規模		オフィスビル、宿泊施設：1投資物件あたり10億円以上 居住用施設、ヘルスケア施設、商業施設、物流施設、その他：1投資物件あたり5億円以上
	最高投資規模		当該投資物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、20%を上限とします。

（ホ）運用期間

本投資法人は、原則として中長期的観点から投資物件を取得し、短期売買目的の投資物件の取得は行いません。ここで、短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

ただし、投資物件について以下の各号に該当する事象が発生した場合には、当該物件の短期売却を検討及び実施することがあります。

ａ．本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合

ｂ．平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合

ｃ．経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合

④　個別投資基準

立地	用途、地域、規模毎の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。
設備・仕様	地域又はそれぞれの用途若しくは物件特性に応じた標準的水準以上の仕様と判断される物件又は標準的水準以上の仕様に変更可能な物件とします。
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法等、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。 借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。
構造	主たる建物が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の物件を原則的な対象とします。 上記にかかわらず、主たる建物が木造の場合についても投資対象として検討することができるものとします。なお、主たる建物が木造の建物である場合の投資の検討に際しては、耐火性その他当該建物を含む物件の状況に応じ、木造建物のリスクに関する要素について調査の上検討するものとします。
耐震性	新耐震基準（注1）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値（注2）が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が10%未満を維持できる物件とします。 ただし、次に該当する物件については、投資対象として個別に検討することができます。 (1) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件 (2) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される物件 借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。
環境・地質・ESGへの配慮	専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連するすべての法令に基づき適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、本資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とします。 不動産の投資運用における環境、社会、ガバナンス（ESG）への配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指したサステナビリティの向上のため、投資にあたっては、適宜、対象物件における環境や社会への配慮についても考慮することとし、また、ポジティブ・インパクト不動産投資についても検討を行うものとします。
テナント（エンドテナント）及びオペレーター	(1) 属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性、施設運営者付き住宅及び宿泊施設の場合は、施設運営能力等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。 (2) 特定の同一テナントからの賃料収入（共益費・駐車場使用料・倉庫使用料等を含み、複数物件に入居している場合はその総額とします。）がポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率（4月末及び10月末の契約賃料ベースとします。）は、原則として15%を上限とします。 ただし、上記の上限値を超えるものの、テナントの信用力やテナント入替えの可能性等を総合的に勘案した結果、ポートフォリオの安定運営上、好影響を及ぼすと判断される場合は、個別に取得を検討することができます。 (3) ヘルスケア施設のオペレーターを選定するに当たっては、関連法令及び諸規則を遵守し、オペレーターの信用力及びオペレーションに関する内容を総合的に勘案します。なお、保育施設についても同様します。

権利関係	土地及び建物を取得する場合には、原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、下記(1)から(6)の形態の物件についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。 (1) 共有物件 ・ 管理運営（賃貸・改良行為等）の自由度を確保するため、共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (2) 区分所有建物及びその敷地 ・ 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。なお、区分所有建物の一部が当該建物の他の用途と異なる用途に供される物件については、当該区分所有建物に係る管理規約等において、投資を検討する用途部分の所有者等において一定の裁量が確保できていることを条件に、区分所有議決権が50%未満の区分所有案件であっても投資対象とすることができます。 ・ その他、処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無や内容を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (3) 借地権付建物 ・ 原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を対象とします。 ・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 (4) 借地権が設定された土地（底地） ・ 借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、当該借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 (5) 境界 ・ 隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 (6) 用益権や越境物等 ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・ 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 (7) その他 ・ 借家権については、前各号に該当する物件を取得する際に付随するものの他は、原則として投資対象としません。 ・ 抵当権等の担保権が設定されている物件については、原則として投資対象としません。投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。

開発案件	・ 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。 ・ 建築前又は建築中である土地建物について、建物の許認可リスクや完工リスクが低減され、賃貸マーケットの状況や賃貸借予約契約の存在等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物の竣工前においても投資対象とすることができます。この場合、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者になることもできます。 ・ 本投資法人が、宅地の造成又は建物の建築に係る工事を自ら実行する（上記の規定に基づき請負契約の注文者になることを除きます。）こととなる取引は行いません。
現物不動産と信託受益権の選択	投資物件の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断します。

（注1）「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法施行令」といいます。）の改正（昭和56年4月24日政令第144号）に基づき制定された耐震基準をいい、①　ＲＣ柱の帯筋比の規定の新設（0.2%以上）、②　水平震度から層せん断力係数への見直し、③　耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

（注2）「PML（Probable Maximum Loss）値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年= 一般的な建物の耐用年数）中での超過確率10%の損失額（＝再現期間475年の損失額）の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。

投資物件の取得に当たっては、対象不動産の収益性調査、市場調査、法的調査、鑑定評価等の詳細な調査（デューデリジェンス）を実施します。各種調査及び鑑定評価については、専門性、客観性、透明性の観点から、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託します。

⑤　匿名組合出資持分若しくは不動産対応証券又はLPS持分への投資

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分（後記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類（イ）不動産同等物」に定義されます。以下同じです。）若しくは不動産対応証券又はLPS持分（後記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ハ）」に定義されます。以下同じです。）への投資を行う場合は、主として以下の内容を基準にします。

なお、本⑤による投資を行う場合については、前記「④　個別投資基準」に定める個別投資基準に合致することを要しません。

（イ）不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資については、当該投資後において、不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券に対する投資額の合計が、総資産額（注）の10%以内となること

（ロ）LPS持分への投資については、当該投資後において、LPS持分に対する投資額の合計が、東京証券取引所が定める諸規則等を踏まえ、総資産額(注)の5%以内となること

（ハ）LPS持分への投資については、そのキャッシュ・フローの主たる源泉が主として不動産等から生じるキャッシュ・フローであること

（注）総資産額は、直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とし、有形固定資産については鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

⑥　運営管理方針

（イ）運用計画の策定

本資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に「年度運用計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。年度運用計画は、投資物件毎の収支計画を踏まえて、ポートフォリオ全体及び本投資法人全体の収支計画より構成され、上場リート本部長の決裁を経て、KDXR運用委員会の審議及び決議を経て、各営業期間開始後2か月以内に策定されます。上場リート本部長は、年度運用計画が策定された場合には、本投資法人の役員会に提出し、承認を得ます。

本資産運用会社は、各投資物件及びポートフォリオ全体について、収支実績を随時検証します。期中の収支予算と実績に著しい乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正運用計画を策定します。

投資物件の取得又は売却、市場環境の変化等、投資物件やポートフォリオの状況に大きな変化が生じた場合についても、適宜、年度運用計画の修正や見直しを行います。

（ロ）運営管理のモニタリング

本資産運用会社は、上記の「年度運用計画」を基に、投資物件の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネジメント業務受託者の運営管理活動をモニタリングします。

また、本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務受託者との間で、以下の事項に関する確認及び対応策等についての業務報告会を定期的に開催し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。

・　収支実績及び予算との対比
・　稼働率の状況及び予算との対比
・　既存テナントの動向
　（賃料等の回収・延滞状況、テナントからの要望・苦情等の有無とその対処状況、賃貸借契約の更新・解約等の動向等）
・　周辺地域における賃貸市場の動向
・　新規テナント募集活動の状況
　（入居検討先、募集条件、空室期間等）
・　建物管理の状況
　（躯体や設備の維持管理状況、法定定期点検の実施状況等）
・　修繕工事の実施状況及び予算との対比
・　今後必要な修繕工事及び大規模改修工事の計画
・　収益向上、経費削減に向けた方策の検討
・　その他、協議が必要と考える事項

ヘルスケア施設に関しては、運営管理方針・計画、運営状況及びオペレーターの信用状況等について、定期的なモニタリングを実施するとともに、モニタリング結果を踏まえ、必要な改善策を検討します。なお、宿泊施設及び保育施設についても、同様とします。

ヘルスケア施設について施設の運営に問題が発生した場合には、必要に応じて、オペレーターに対して建物・設備に関する修繕や改修の提案、運営方法・営業手法の提案等を行い協議することにより、オペレーターと協力して施設の運営の安定化に努めます。更に、それらの対応をしてもなお施設の運営の問題が改善されない場合や法令違反等運営の継続性に重大な支障が生じた場合には、オペレーターの交代を検討します。なお、宿泊施設及び保育施設についても、同様とします。

（ハ）ESGへの配慮

本資産運用会社は、不動産の投資運用における環境、社会、ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指したサステナビリティの向上のため、運用にあたっては対象物件における環境や社会への配慮についても考慮することとします。

⑦　付保方針

（イ）損害保険

災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、投資物件の特性に応じ適切な損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。

（ロ）地震保険

個別の投資物件のPML値が20%を超過する場合、又は個別の投資物件が加わることによりポートフォリオ全体のPML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較したうえで、地震保険の付保を検討します。

（ハ）引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・ジャパン株式会社によるＡ3以上又はS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社によるＡ－以上であることを基準とします。

（ニ）引受保険会社の選定

引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、適切な選定を行います。

⑧　修繕及び設備投資の方針

（イ）中長期的かつ安定的な収益を確保することを目的として、投資物件の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を投資物件毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。

（ロ）修繕及び設備投資のうち、会計上資本的支出と分類されるものについては、原則として、ポートフォリオ全体での合計額がポートフォリオ全体の減価償却費合計額の範囲内となるように実施します。ただし、ポートフォリオの競争力を維持・向上させるために必要と判断される多額の支出や、緊急性を要する多額の支出が発生する場合は、財務政策上支障のない範囲で、ポートフォリオ全体の減価償却費合計額を超えて行うことがあります。

（ハ）共用部分の改修工事については、テナントに対する営業政策上の観点から早期に検討及び実施します。

（ニ）耐震補強が必要な建物については、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施します。

⑨　売却方針

保有する投資物件の売却を行う場合は、当該投資物件の現状における収益性並びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の増減等を総合的に勘案し、ポートフォリオにおける当該投資物件の存在意義を判断して決定します。

投資物件の売却にあたっては、より高い価格での売却が実現できるよう、競争入札方式の導入、有力不動産仲介業者の活用等の方策を採用することを基本として、その他の諸条件も考慮しつつ、より有利な売却先への売却を検討しますが、本投資法人のポートフォリオの構築上、本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合には、上記方策によらず、交換取引又は相互売買取引等の方策も検討します。また、購入検討先の属性や購入資金調達状況、購入目的等の調査を行い、不測のトラブルの回避を図ります。

⑩　財務方針

（イ）財務の基本指針

本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、以下の基本指針の下で計画的かつ機動的な財務戦略を立案、実行します。

ａ．調達面：資産の取得、設備投資、分配金の支払、本投資法人の運営資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）等の諸資金の手当てを目的として、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせた調達を行います。

ｂ．運用面：資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

（ロ）資金調達：エクイティ

新投資口の発行及び新投資口予約権の発行は、総資産額（注）に対する借入金及び投資法人債の合計額の

割合（以下「有利子負債比率」といいます。）や投資物件の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ実行します。

（注）総資産額は、有利子負債比率計算時点における直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とし、有形固定資産については鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

（ハ）資金調達：デット

ａ．資金の借入れは、以下の方針に基づき適切に行います。

・　金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図ります。

・　リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。

・　借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限ります。

・　借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、マーケット水準とも比べながら、その内容を総合的に考慮して効率的な資金調達を図ります。

・　各種必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時借入予約契約の締結を必要に応じて検討します。

・　借入れに際しては、無担保・無保証を原則としますが、円滑な資金調達を目的として運用資産を担保として提供する場合があります。

ｂ．投資法人債の発行は、長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として適切に行います。

ｃ．当面のデット調達における借入期間、金利形態等については、年度運用計画において定めるものとします。

ｄ．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します。

ｅ．デリバティブ取引に係る権利（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。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号）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たものに限って行うことがあります。

ｆ．有利子負債比率は、原則として60%を上限とします。
ただし、資産の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

（ニ）資金運用

ａ．本投資法人に帰属する余剰資金（本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内）は、無利息型の普通口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又はムーディーズ・ジャパン株式会社の短期預金格付がＰ-2以上若しくはS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社の自国通貨建て短期格付けがA-2以上である銀行の普通預金口座、定期預金口座又は譲渡性預金口座（以下、普通預金口座、定期預金口座又は譲渡性預金口座を総称して「預金口座」といいます。）に預け入れます。ただし、上記記載に該当しない普通口座又は預金口座を使用する場合には、適正な管理を行います。

ｂ．余剰資金は、原則として、以下の項目に対して支出することができます。なお、規約上では安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権（後記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｄ．」及び同「ｅ．」に掲げる有価証券（ただし、LPS持分を除きます。）及び金銭債権をいいます。以下、本（ニ）において同じです。）への投資ができることとされていますが、当面は運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。

・投資物件の取得又は設備投資等

・本投資法人の運営資金

・分配金の支払

・債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）

ｃ．デリバティブ取引に係る権利への投資は、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います。

ｄ．投資物件の賃貸に際し調達した敷金又は保証金等の預り金の運用方法は、原則として上記ａ．に準じた取扱いを行います。ただし、ヒストリカルデータの蓄積やコミットメントラインの導入等、預り金返還の安全性が確保できると判断される場合は、資金効率の観点から上記ｂ．に準じた運用を行うことができます。

⑪　情報開示方針

（イ）資産運用については、投資主等の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。

（ロ）情報開示は、投信法、金融商品取引法並びに東京証券取引所及び投信協会等が定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも、投資主等にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示します。

（ハ）利害関係者又は本資産運用会社との取引の透明性を確保するために、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引に関する情報を開示します。利害関係取引規程に関しては、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3　管理及び運営　2　利害関係人との取引制限　（2）上場リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とします。本投資法人は、不動産等の他、下記（イ）に掲げる不動産同等物及び下記（ロ）に掲げる不動産対応証券に投資することができます（規約別紙1「資産運用の対象及び方針　資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」）。

（イ）不動産同等物

ａ．地役権

ｂ．地役権を信託する信託の受益権

ｃ．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

ｄ．当事者の一方が相手方の行う不動産等又は上記ａ．乃至ｃ．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」といいます。）

ｅ．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

（ロ）不動産対応証券（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、次に掲げる資産をいいます。以下同じです。）

ａ．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。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。以下同じです。）

ｂ．受益証券（投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。）

ｃ．投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）

ｄ．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、上記（イ）ｂ．、ｃ．又はｅ．に規定する資産に投資するものを除きます。）をいいます。）

（ハ）本投資法人は、上記（イ）及び（ロ）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」といいます。）のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

ａ．預金

ｂ．コール・ローン

ｃ．譲渡性預金証書

ｄ．有価証券（投信法施行令第3条第1号に規定するもの（ただし、上記（ロ）の各号及び本（ハ）並びに下記（ニ）に掲げる特定資産を除きます。）をいいます。）

ｅ．金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、上記ａ．乃至ｄ．に掲げる資産を除きます。）

ｆ．信託財産を上記ａ．乃至ｅ．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

ｇ．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います。）

ｈ．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います。）

ｉ．投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「投資事業有限責任組合契約に関する法律」といいます。）第3条第1項に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利（以下「LPS持分」といいます。）

（ニ）本投資法人は、上記（イ）乃至（ハ）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、以下に掲げる資産に投資することができます。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）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

ｂ．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）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

ｃ．著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

ｄ．民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）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ります。）の出資持分

ｅ．民法に規定する動産（上記（ハ）ｈ．に掲げる資産に該当するものを除きます。）

ｆ．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ります。）

ｇ．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

ｈ．信託財産を上記ａ．乃至ｇ．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

ｉ．資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資

ｊ．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。その後の改正を含みます。）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みます。）

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（1）投資方針　③　ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（ロ）地域別、用途別等による投資割合については、前記「（1）投資方針　③　ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

③ 海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

(3) 【分配方針】

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します。

① 利益の分配（規約第35条第1号）

（イ）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います。）の金額（以下「分配可能金額」といいます。）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します。

（ロ）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（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）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します。）を超えて分配するものとします。

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ます。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第35条第2号）

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、投信協会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ます。

③ 分配金の分配方法（規約第35条第3号）

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します。

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第35条第4号）

本投資法人は、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します。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 投信協会規則（規約第35条第5号）

本投資法人は、上記①乃至④のほか、金銭の分配に当たっては、投信協会規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針　投資方針及び投資制限」）

ａ．有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ハ)d.」及び同「e.」に定める有価証券（ただし、LPS持分を除きます。）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します。

ｂ．デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ハ)g.」に定め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します。

ｃ．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みます。）を国内に所在する不動産に限定します。

ｄ．本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

ｅ．本投資法人は、その有する特定資産の価額合計額に占める特定不動産（本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います。）の価額の合計額の割合を100分の75以上となるようその資産を運用するものとします。

（ロ）組入資産の貸付（規約別紙1「資産運用の対象及び方針　組入資産の貸付の目的及び範囲」）

ａ．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みます。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）することができます。

ｂ．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前記投資方針に従い運用することができます。

ｃ．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みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

（ハ）借入れ及び投資法人債発行に係る制限（規約第33条）

ａ．借入れの目的

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の発行を行うことができます。

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みます。）等とします。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します。

ｂ．借入金の限度額

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します。

ｃ．借入先

資金を借入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

ｄ．担保の提供

上記ａ．の規定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ます。

② その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ニ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（ホ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク
（ヘ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）サポートライン覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
（ロ）地域的な偏在に関するリスク
（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク
（ニ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
（ホ）シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
（ヘ）居住用施設への投資に関するリスク
（ト）施設運営者付き住宅への投資に関するリスク
（チ）ヘルスケア施設への投資に関するリスク
（リ）宿泊施設への投資に関するリスク
（ヌ）保育施設への投資に関するリスク
（ル）生活密着型商業施設への投資に関するリスク
（ヲ）物流施設への投資に関するリスク
（ワ）PM会社に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）ケネディクス株式会社及びその親会社とそのグループ会社並びにサポート会社への依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク
（ハ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ニ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ホ）本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（ト）敷金及び保証金に関するリスク

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

（イ）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ハ）賃貸借契約に関するリスク
（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト）法令の制定・変更に関するリスク
（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（リ）マスターリース会社に関するリスク
（ヌ）転貸に関するリスク
（ル）テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
（ヲ）共有物件に関するリスク
（ワ）区分所有建物に関するリスク
（カ）借地物件に関するリスク
（ヨ）借家物件に関するリスク
（タ）底地物件に関するリスク
（レ）開発物件に関するリスク
（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ツ）有害物質に関するリスク
（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ナ）信託の受益権の準共有等に関するリスク
（ラ）定期借地権の設定に関するリスク
（ム）仮換地及び保留地に関するリスク
（ウ）木造建物に関するリスク
（ヰ）賃料保証会社に関するリスク
（ノ）ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他

（イ）不動産の鑑定評価等に伴うリスク
（ロ）減損会計の適用に関するリスク
（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ニ）優先出資証券への投資に関するリスク
（ホ）負ののれんに関するリスク
（ヘ）一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク
（ト）本合併に関するリスク
（チ）本投資法人等の評判に関するリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況、国際情勢、資源価格の高騰や円安の進行その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は前記「2　投資方針　（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「（1）リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

また、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、投資法人が税務上の特例要件を満たし法人税が課税されないこととなるためには、税引前当期純利益に一定の調整を加えた金額の90%超の配当を行う必要があります（以下「90%超配当要件」といいます。）が、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合には90%超配当要件の充足のために、一時差異等調整引当額の引当等の一定の手続きが必要となる可能性があります。

（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人（オペレーターを含みます。以下本(1)において同じです。）との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④　不動産及び信託の受益権に関するリスク　（ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナント（オペレーターを含みます。以下本(1)において同じです。）への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（ニ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ホ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

（ヘ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）サポートライン覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の完全子会社であるKIPとの間で、サポートライン覚書を締結しており、また本資産運用会社はサポート会社との間でサポート契約を締結しています。しかし、サポートライン覚書及びサポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社及びKIP並びにサポート会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、サポートライン覚書及びサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）地域的な偏在に関するリスク

本投資法人の投資対象は、東京経済圏に立地するものが多く、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京経済圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（ニ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような財務制限条項に加え、借入金融機関の同意を得ずに規約を改正し又は資産運用委託契約、資産保管業務委託契約若しくは一般事務委託契約を変更若しくは解約することを禁止する条項、一定の財務上の比率を維持できない場合は、借入金融機関の同意なく追加の借入れ（投資法人債の発行を含みます。）が禁止される条項、及び追加の比率を維持できない場合は、すべての資産を担保として提供しなければならない条項が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項等に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「融資基本合意書」を締結しており、当該合意書には資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。過去10年以上にわたり日本では低金利状態が続いていますが、この状態が今後も継続するとは限らず、市場金利の水準が著しく上昇する可能性があります。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件（シングルテナント・核テナント物件）は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、また、新たなテナントの要望にあわせ本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあるため、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。また、このようなシングル・核テナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先買受権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、不動産の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先買受権が与えられている等により、不動産等の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

（ヘ）居住用施設への投資に関するリスク

本投資法人は、居住用施設への投資を行います。したがって、本投資法人の業績は、人口・世帯数動向や景

気動向等に影響を受けることがあります。場合によっては、入居者が、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ト）施設運営者付き住宅への投資に関するリスク

本投資法人は、施設運営者付き住宅（賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等をいいます。以下本「（ト） 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク」において同じです。）にも投資をすることがありますが、前記「（へ） 居住用施設への投資に関するリスク」に記載のリスクの内容は、施設運営者付き住宅にも同様に該当します。また、施設運営者付き住宅においては、本投資法人は、運用資産の特性に応じて適切と判断する運営者を選定し、当該運営者を賃借人として建物賃貸借契約を締結して一括賃貸を行う場合がありますが、当該運営者において本投資法人の期待した運用がなされない場合、賃借人である当該運営者の財務状況の悪化、破産及びその他の倒産手続開始、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該運用資産からの収益の全部又は一部を収受できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（チ）ヘルスケア施設への投資に関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設に投資することがあります。したがって、本投資法人の運用成績は、ヘルスケア施設に係る需要と供給の関係、病院、診療所及び医療モールを含むヘルスケア施設に関連する法令、ガイドライン、医療保険、介護保険等の制度改正や、設備の陳腐化、所在地における交通環境・周辺環境・人口動態の変化、類似施設との競合、機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗等によるサービスの質の低下、食中毒・集団感染等の事故の発生、入居者・利用者に係る個人情報の漏洩、従業員による入居者に対する虐待、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評の流布、その他ヘルスケア施設の収益性に影響を及ぼす要因により影響を受ける可能性があり、かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（リ）宿泊施設への投資に関するリスク

本投資法人は、宿泊施設に投資することがあります。当該宿泊施設から得られる収益が経済の動向や他の宿泊施設との競合等の事情により減少した場合には、テナントが宿泊施設営業の撤回又は縮小を余儀なくされ、又はテナントの財務状況が悪化し、テナントから約定どおりの賃料の支払を受けることができない可能性があります。加えて、感染症の流行及びそれによる移動制限や移動自粛の要請、災害、悪天候、戦争やテロといった事象による消費者行動の変化の影響等により、宿泊客が減少し、宿泊施設の営業が長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。加えて、宿泊施設については、物件の特性上、オペレーターが利用者に一定のサービスを提供することが必要とされ、かつ、多くの場合構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることから、テナントが退去した場合に代替テナントとなり得る者が少なく、その結果、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナントを確保するために賃料水準を下げざるを得なくなる可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。加えて、宿泊施設の性質によっては、物件の競争力の維持のため、相当程度の設備投資や資本的支出等が必要となる場合があり、かかる支出により本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

（ヌ）保育施設への投資に関するリスク

本投資法人は、保育施設についても、投資を行うことができます。しかしながら、保育施設から得られる収益が近隣環境や人口動態の変化等により減少した場合には、テナントから約定どおりの賃料の支払を受けることができない可能性があります。加えて、保育施設については、物件の特性上、運営者が利用者に一定のサービスを提供することが必要とされ、かつ、一般的にテナントの業態を大きく変更することも困難であることから、テナントが退去した場合に代替テナントとなり得る者が少なく、その結果、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナントを確保するために賃料水準を下げざるを得なくなる可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。更に、保育施設の収益性は、保育施設の整備等に関連する法令、ガイドライン等の制度改正や、行政当局の方針変更等の要因により影響を受ける可能性があり、かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、保育施設については間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般的な賃貸住宅やその他の用途への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていること等により購入先が限られ処分ができないか又は想定した価格で処分することができなかったりする等の可能性がありま

す。

（ル）生活密着型商業施設への投資に関するリスク

本投資法人は、生活密着型商業施設への投資を行うことがあります。そのため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。即ち、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、商業施設においては、テナントとの賃貸借契約においてテナントの売上高等に連動して賃料が決定される、いわゆる変動賃料を導入することがあるため、テナントの売上の減少に伴い、本投資法人の賃料収入が減少する可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が生活密着型商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヲ）物流施設への投資に関するリスク

本投資法人は、物流施設についても投資対象としているため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

まず、物流施設に対する需要は、日本経済全体の動向、特に流通量の動向に影響を与える様々な事象（日本の景気動向、生産活動の海外移転等の進捗状況、人口の推移、生産活動と消費活動を結ぶ流通形態の変化等）による影響を受けます。また、物流施設全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の生産拠点や物流形態の変化、配送先の消費地の消費動向等により、特定の物流施設に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、特定の物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、本投資法人の収益性に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ワ）PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM業務を受託するプロパティ・マネジメント業務受託者（以下「PM会社」といいます。）の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。PM会社を選定するにあたっては、各PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後継のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）ケネディクス株式会社及びその親会社とそのグループ会社並びにサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の100％の株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の完全子会社であるKIPとサポートライン覚書を締結しています。更に、本資産運用会社は、SMFLみらいパートナーズ株式会社及び三井住友ファイナンス＆リース株式会社と、本投資法人及び本資産運用会社は、株式会社住協ホールディングス、地主株式会社及び株式会社ピーアンドディーコンサルティングと、それぞれサポート契約を締結しています。加えて、本書の日付現在、本投資法人はケネディクス株式会社の完全子会社であるケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社に、本投資法人が保有する物件のうちアーク森ビル及び底地物件である新宿6丁目ビル（底地）を除くすべてのオフィスビル及びすべての物流施設についてPM業務を委託しています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社、その親会社であるＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社及び三井住友ファイナンス＆リース株式会社（ＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社の100％親会社）、並びにKIP、ケネディクス株式会社の完全子会社であるケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社及びサポート会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社、その親会社であるＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社及び三井住友ファイナンス＆リース株式会社、並びにKIP、ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社及びサポート会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社、その親会社であるＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社及び三井住友ファイナンス＆リース株式会社、又はKIPが運用若しくは助言するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社、その親会社であるＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社及び三井住友ファイナンス＆リース株式会社、又はKIPが運用若しくは助言するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

（ロ）本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・プライベート投資法人からも資産の運用を受託しています。

本投資法人は、不動産の用途を限定することなく、オフィスビル、居住用施設、商業施設、ヘルスケア施設、物流施設、宿泊施設、その他様々な用途の不動産を投資対象としているため、ケネディクス・プライベート投資法人と投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各投資法人を運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、取得検討を優先して検討すべき各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス・プライベート投資法人との関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、ケネディクス・プライベート投資法人が優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ト）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2　投資方針　（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等の特定資産です。本投資法人は、前記「1 投資法人の概況 (1)主要な経営指標等の推移 ③ 次期の見通し（ニ）決算後に生じた重要な事実（c）資産の取得」及び後記「5　運用状況　（2）投資資産」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権並びに本合併によりKDR及びKRRから承継した不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵（物の種類、数量、性能、性質又は品質等が不十分又は契約等に不適合なことをいいます。以下同じです。）等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運用への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地（法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。）が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることにより運用に悪影響が生じること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

（ハ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｂ．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｃ．賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等、賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

ｄ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、同条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｅ．定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｆ．変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を導入することがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、テナントの売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得ます。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｇ．優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件も投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。また、これら以外の物件においても同様の合意が行われる可能性があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、液状化、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復したり、不動産に不可欠な電気、水道等のインフラ設備が停止したりするため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、今後、2011年3月11日に発生した東日本大震災及びそれに伴う津波と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有する資産価値等に悪影響が生じるおそれがあります。

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。その後の改正を含みます。）に基づく建築物移動等円滑化基準への適合義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。また、本投資法人の運用資産である不動産に水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。）に規定される特定施設が設置されている場合がありますが、特定施設の設置者は、特定施設の破損その他の事故等により有害物質を含む水が排出される等の一定の場合には、有害物質を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置等を行う必要が生じたり、無過失責任による損害賠償義務を負担したりすることがあるため、本投資法人がかかる設置者に該当するときは、これらの措置や損害賠償に多額の費用を要することにより、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）等の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本「④　不動産及び信託の受益権に関するリスク」において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取り消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取り消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（リ）マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとることがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ル）テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

テナント（転借人を含みます。）の属性等について、入居審査時等に判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。

また、テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ヲ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第3項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。加えて、本投資法人が有する権利が転借地権である場合において、借地権（転借地権を除きます。）が解除その他の理由により消滅したときは、原則として、本投資法人が有する転借地権も消滅します。

なお、土地所有者との間で定期借地権設定契約を締結して定期借地権を設定する場合、借地借家法に定める所定の要件を充足する必要があり、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、普通借地権が設定されたものとして取り扱われる可能性があります。この場合、当該契約について本投資法人が意図したとおりの効果が認められず、その結果、本投資法人が不測の損害を被るおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「（カ）借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（タ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、本投資法人が取得する底地が、底地上に第三者が所有している建物の敷地の全部ではなく一部に留まる場合には、当該第三者が本投資法人の取得する底地以外の土地の権利を失うことにより当該建物が存続できないこととなる場合があり得ます。このような場合において、借地契約上借地権者からの中途解約を認める定めがあることや解除が制限されていないこと等により、借地契約が中途解約や解除等されて終了することとなったときは、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（レ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。また、本投資法人は、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積を活用し、建物増築を行う場合がありますが、かかる場合に、当該建物増築を第三者に対して行わせ、その建物増築部分を竣工後に取得するために予め開発段階で売買契約等の契約を締結する場合があります。これらの場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、投資法人は、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加させることも検討しますが、この場合に、当該建物増築に係る請負契約の注文者となる可能性があります。しかし、かかる未消化容積の活用のための建物の増築事業は、不動産の開発にかかる各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、建物増築敷地における地中埋設物の発見、建物増築時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した建物増築の計画を実施できず、又は当初の計画どおりの事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、建物増築が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、建物増築による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵又は存在している場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、除染措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。更に、これらの有害物質が存在することにより不動産の価値が下落する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やＰＣＢが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

更に、本投資法人の保有資産又は今後取得する資産の中には東北地方及び関東地方に所在する物件が存在しますが、東北地方及び関東地方の一部には、2011年3月11日に発生した東日本大震災に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質の影響が存在しているため、それらの物件については、放射性物質による環境の汚染に対する風評被害等の影響により、利用客が減少し、又はその他の理由により本投資法人の収益に影響を及ぼす可能性が否定できません。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、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については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ナ）信託の受益権の準共有等に関するリスク

投資資産である不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条、第264条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。かかる他の準共有者が、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合もありますが、この場合であっても、他の投資法人その他のファンドの運用方針が本投資法人の運用方針と異なる場合等、不動産の管理及び運営について本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があり、結果、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託の信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

前記のとおり、他の準共有者が、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合であっても、当該他の投資法人その他のファンドが本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があるため、不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合について存在する上記のような制限やリスクは、必ずしも解消又は軽減されるものではありません。

（ラ）定期借地権の設定に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、借地借家法第22条に定める一般定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約（以下、本（ラ）において「定期借地権設定契約」と総称します。）を利用することがあります。しかしながら、定期借地権設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）又は同法第23条（事業用定期借地権の場合）所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。その結果、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する特約の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを強制され、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があるとされ、普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地（底地）の価値が下落することが多く、かかる場合には、一般定期借地権又は事業用定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産（底地）の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。更に、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

（ム）仮換地及び保留地に関するリスク

ａ．仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地（底地）を信託不動産とする信託受益権を保有する場合があります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。なお、換地の所有権移転登記に伴い、（登記簿上の）譲渡人による買戻しの特約が登記されることがありますが、これは土地区画整理法の下で対象土地が一定期間、同法が想定する用途に使われることを確保する等の目的で転売等を制限するものと解されることから、本投資法人は、当該期間が経過するまで当該土地の処分について実質的に制限を受ける可能性があります。

ｂ．保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づき、換地計画において保留地として定められた土地又はかかる土地を信託不動産とする信託受益権を保有する場合があります。

保留地の所有権は、土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされているため、本投資法人が上記保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。そのため、保留地の売主が当該保留地を第三者に重ねて譲渡した場合には、本投資法人による当該保留地の取得の効果を第三者に対抗することができなくなる可能性があります。また、換地処分の公告の日の翌日より前の保留地に対する権利は、所有権ではなく、保留地を使用収益する権利等であると考えられます。しかし、かかる保留地を使用収益する権利等の性質や対抗要件具備の方法について確立した判例はなく、当該権利等の性質又は対抗要件具備の方法について裁判所が異なる判断をした場合、本投資法人が期待していた利益が得られなくなり、又は想定されていない費用の負担が生じる可能性があります。なお、上記の換地処分の時期等は事業計画に定められていますが、かかる定めどおりに換地処分が完了する保証はなく、換地処分が予定どおりに完了しない場合、本投資法人は、相当期間当該保留地の完全な所有権を取得することができない可能性があります。

（ウ）木造建物に関するリスク

本投資法人は、主たる建物が木造の場合についても投資することがあります。木造建物においては、火災をはじめとする災害等の影響を受ける可能性が高いという、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の建物にはないリスクがあります。本投資法人は、主たる建物が木造建物である場合の投資に際しては、耐火性その他当該建物を含む物件の状況に応じ、木造建物のリスクに関する要素について調査を行った上で投資判断をする方針ですが、このようなリスクを回避できず、当該建物の賃貸その他の使用が不可能になった場合又は利用者の生命、身体若しくは財産等を侵害した場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ヰ）賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。賃料保証システムは、一般に、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものですが、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料等の滞納が発生した場合に賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能とされていても、賃料保証会社の倒産等により現実に代位弁済が実施されるとは限りません。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムと同時に、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合等、エンドテナントが賃料保証会社に賃料等の支払を行う場合には、賃料保証会社の倒産等により賃料保証会社が受領済みの賃料等が本投資法人に支払われない可能性があります。これらの結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ノ）ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

a. ヘルスケア施設に対する投資特性に関するリスク

ヘルスケア施設のうち、シニアリビング施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設及びデイサービス施設等の施設をいいます。以下本(1)において同じです。）においては、テナントであるオペレーターは入居者から一定の入居一時金又は前受家賃等の前払金を収受する場合があります。

ヘルスケア施設は、特異な建物の構造や設備を有することが多いため建物としての汎用性が低く、他の用途の建物への転用や転売に多額の費用や期間を要し又は想定した価格で売却できない可能性があり、これが本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

更に、ヘルスケア施設においては、施設の競争力を維持するために、建物や付属設備等への定期的又は臨時の更新投資が必要となる場合がありますが、かかる費用が、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. オペレーターに関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、そのテナントであるオペレーターの運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデュー・ディリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針ですが、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人は、その保有するヘルスケア施設について、主としてオペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする長期の賃貸借契約を締結する方針ですが、オペレーターが十分なサービスを提供しない場合であってもオペレーターとの間の賃貸借契約を適時に終了させることができない場合があり、その結果、当該施設及び本投資法人のレピュテーションを損ない、また、当該施設の収益性や資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ヘルスケア施設のオペレーター候補となりうる事業者は限定されており、更にオペレーターの変更については既存のオペレーターの協力が必要となることから、希望する時期にオペレーターを変更することができず、若しくはオペレーターの変更に多額の費用を要し、又は賃料が引き下げられる等本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が締結しているサポート契約又は運営のバックアップに関する協定書においては、オペレーター又はその子会社若しくは関係会社を含む複数社が、いわゆるバックアップオペレーターとして、オペレーターとの賃貸借契約が終了した又は終了することが見込まれる場合に、施設運営の承継につき真摯に検討するものとされていますが、施設運営を承継する義務を負わせるものではなく、また、施設の運営が円滑に承継されるとの保証はありません。

ヘルスケア施設の収益性及び資産価値は、オペレーターの業務遂行能力に依存するところが大きいと考えられますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。また、本投資法人の保有するヘルスケア施設のオペレーターにつき、事故その他の問題が生じた場合や、当該オペレーターが業務停止その他の行政処分を受けた場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があり、ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ヘルスケア施設のうち、シニアリビング施設では、性質上、例えば、入居者からの対価の支払が不足し又は遅延した場合等においても、直ちに契約を解除し、立退きを求める等の対応を行うことが、人道的見地において容易には行えない場合がないとは限らず、また、病院等のメディカル施設でも重篤な患者に関しては類似の事態が想定されます。その結果として、オペレーターの収益等に悪影響を与えるおそれがあり、ひいては、本投資法人の収益等に悪影響を与えるおそれがあります。

c. メディカル施設を投資対象とする場合の特有のリスク

本投資法人がメディカル施設（病院、診療所、医療モール及び介護老人保健施設等の施設をいいます。以下本(1)において同じです。）に投資した場合、上記のヘルスケア施設に関する一般的なリスクに加えて、メディカル施設への投資に伴う特有のリスクを抱える可能性があります。

メディカル施設の需要は、政府の医療費に対する政策方針、医療保険制度の変化等の影響を受けて減少する可能性があり、本投資法人の業績等に悪影響が生じる可能性があります。

更に、メディカル施設において医療事故・医師の不祥事等が発生した場合におけるレピュテーションの低下や、オペレーターの許認可の取消処分等により、当該メディカル施設における収益が悪化し、事業の継続が不可能又は著しく困難となる可能性があり、本投資法人、投資主及び投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

加えて、メディカル施設のうち医療事業を営む施設のオペレーターの主たる担い手である医療法人は、非営利法人であることが予定されていることもあり、その経営基盤が必ずしも強固ではない場合があることから、医療法人の経営が悪化し、ひいては本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、メディカル施設のテナントであるオペレーターとの賃貸借契約が終了し又は終了させるべき事由が発生した場合であっても、メディカル施設の運営に適用される特有の法規制、メディカル施設及びその運営の特殊性等に起因して、適時に適切な条件で新たなオペレーターを確保することができず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに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が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。後記の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、本投資法人がコントロールできない事由に基づく本投資法人による他の法人への出資比率の上昇、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、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（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います。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針　投資方針」第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資法人の投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥　その他

（イ）不動産の鑑定評価等に伴うリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査報告書及び地震リスク分析レポート並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り、構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本(イ)において同じです。）における計算手法、過程又は結果の確認等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、ヘルスケア施設を取得するに際して又は取得後、オペレーター又は当該ヘルスケア施設に関する、当該ヘルスケア施設周辺の高齢者人口の状況、施設の供給状況、当該ヘルスケア施設に係るオペレーターのサービス提供の体制及び内容、並びに設備及び稼働状況等に関する第三者の報告書を取得することがありますが、当該第三者の報告書は、現況の目視調査又はオペレーターへの聞取りその他の調査を経て行った分析に基づく、当該報告書の作成基準時点における当該第三者の意見を示したものに留まり、当該報告書の記載内容や分析（オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析を含みます。）が正確である保証はありません。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合等に、会計上減損損失が発生する可能性があります。

（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

（ニ）優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者の間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

（ホ）負ののれんに関するリスク

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

（ヘ）一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該引当額の計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期未処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目（主に繰延ヘッジ損益のマイナス）に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

（ト）本合併に関するリスク

本投資法人は、各上場投資法人を取り巻く環境変化に柔軟に対応し、更なる持続的成長を目指すために、2023年11月1日を効力発生日として、本合併を行いました。

しかしながら、本合併により期待された効果が得られる保証はなく、想定された利益が得られず、又は、かえって本合併により承継した運用資産や負債に関連して、本投資法人の財務状態等に悪影響が生じ、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

（チ）本投資法人等の評判に関するリスク

以上のようなリスクが現実化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社を始めとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等によっては深刻なものになることがあり、また、事実に反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

その結果、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の下落や、本投資法人の取引機会の縮小等様々な事態の発生により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

（イ）役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度、開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

（ロ）本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを作成すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

（ハ）内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の役員（退任後1年を経過しない者を含みます。）が本投資法人の投資口等を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的に本投資法人の執行役員が本資産運用会社の役職員を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って投資口の売買を行うことができるものとされています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

（イ）運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事故リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、各リスクを管理する部門を定めています。各リスクを管理する部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、原則として2年に1度を目処として見直します。

（ロ）組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び上場リート本部運用委員会の審議・決議を経るという厳格な手続を経ることが要求されています。このような複数の会議体による様々な観点からの検討により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。

（ハ）上場リート本部利害関係取引規程

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る自主ルールである上場リート本部利害関係取引規程を設けています。

（ニ）内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員（退任又は退職後1年を経過しない者を含みます。）が本投資法人の投資口等を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的にインサイダー取引として法令で禁止されない場合において、かつ（a）累積投資契約に基づき取得する場合又は（b）持投資口会を通じて取得する場合に限り、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を取得することができます。

（ホ）フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

4【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

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ため（規約第8条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(3) 【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第21条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準及び支払の時期は、以下のとおりとします。

（イ）各執行役員の報酬は、1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します。

（ロ）各監督役員の報酬は、1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します。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第36条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が本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ます。

なお、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本資産運用会社の指定する口座に振込むものとします。

（イ）運用報酬Ⅰ

総資産額(注1)に0.12%を乗じた金額（1円未満切捨て）を運用報酬Ⅰとします。運用報酬Ⅰの支払期日は、当該営業期間内とします。

（ロ）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(注2)に、(ii)譲渡益控除後1口当たり利益(注3)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とします。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(注4)を承認後1か月以内とします。

（ハ）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します。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とします。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とします。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します。

ESGパフォーマンス連動報酬の支払期日は、当該営業期間内とします。

GRESBリアルエステイト評価	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

※ 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します。

（ニ）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します。

投資口パフォーマンス報酬の支払期日は、当該営業期間内とします。

＜計算式＞

総資産額×（1＋本投資法人の投資口の超過リターン(注5)）×0.001%

（ホ）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きます。）に1.0%を乗じた金額（1円未満切捨て）を取得報酬とします。

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(注6)から1か月以内とします。

（ヘ）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(注7)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しますが、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円とします。

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か月以内とします。

（ト）合併報酬

本投資法人と他の投資法人との間の合併(注8)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）を合併報酬とします。合併報酬の支払期日は、合併の効力発生日から3か月以内とします。

（チ）調整条項

a. 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します。

b. 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(注9)を乗じる調整をして算出するものとします。

c. ライツオファリング(注10)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(注11)を乗じる調整をして算出するものとします。

d. 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(注12)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します。

e. 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します。

f. 後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　（4）計算期間」におけ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します。

(注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ります。以下、本注において同じです。）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します。）を意味します。

(注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みます。）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きます。）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します。

(注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）を意味します。以下、本注において同じです。

＜計算式＞

譲渡益控除後1口当たり利益＝A/B

Ａ：決算期毎に算定される譲渡益控除後分配可能金額

Ｂ：当該決算期における発行済投資口数

(注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します。

(注5) 「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します。

＜計算式＞

本投資法人の投資口の超過リターン＝A－Bとします。

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）をいいます。以下本注において同じです。）÷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東京証券取引所が公表する東証REIT指数のうち配当込み指数（以下、本注において「東証リート指数（配当込み）」といいます。）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します。

(注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します。

(注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きます。）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します。

(注8) 「合併」とは、新設合併及び吸収合併の総称を意味します。

(注9) 「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します。

(注10) 「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します。以下、本注において同じです。

(注11) 「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します。

＜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(注13)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

(注12) 「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）を意味します。

(注13) 「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(注14)に乗じた口数（1口未満切捨て）を意味します。

(注14) 「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します。

③　**プロパティ・マネジメント報酬**

プロパティ・マネジメント報酬の概要は、以下のとおりです。

（イ）中規模オフィスビルに係る本投資法人（本投資法人を受益者とする信託に係る信託受託者を含みます。）を委託者とし、ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社を受託者とするプロパティ・マネジメント契約に基づき、ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社に支払うプロパティ・マネジメント業務委託報酬の料率は、原則として以下に記載のとおりとします。

a.　基本報酬：運営収入 ×2.0%＋（運営収入－運営支出）×2.0%

b.　管理移管報酬：不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる以下の金額

物件（信託受益権）価格	管理移管報酬（購入時及び売却時）
10億円未満	180万円
10億円以上　30億円未満	200万円
30億円以上　50億円未満	220万円
50億円以上　100億円未満	240万円
100億円以上	250万円

c.　工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上　500万円未満	工事金額の5%
500万円以上　1,000万円未満	25万円に工事金額のうち500万円を超過する部分の4%を加えた金額
1,000万円以上　1億円未満	45万円に工事金額のうち1,000万円を超過する部分の3%を加えた金額
1億円以上　2億円未満	315万円に工事金額のうち1億円を超過する部分の2%を加えた金額
2億円以上	515万円に工事金額のうち2億円を超過する部分の1%を加えた金額

d.　媒介手数料：賃料の1か月相当額

e.　賃料増額手数料：増賃後賃料・共益費の差額の3か月又は5か月相当額

f.　定期借家契約の再契約手数料：再契約賃料の0.3か月相当額又は50万円のいずれか少ない金額

（ロ）商業施設にかかる本投資法人（本投資法人を受益者とする信託に係る信託受託者を含みます。）を委託者とし、本資産運用会社を受託者とするプロパティ・マネジメント契約に基づき本資産運用会社に支払うプロパティ・マネジメント業務委託報酬の料率は、原則として以下に記載のとおりとします。

a. 基本報酬

ⅰ．商業施設（マルチテナント型物件）：（運営収入－運営支出）×1.1%+サブPM委託費

ⅱ．商業施設（シングルテナント型物件）：3.6百万円（年額）

ⅲ．商業施設（底地）：1.2百万円（年額）

b. 管理移管報酬：不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる以下の金額

物件（信託受益権）価格	管理移管報酬（購入時及び売却時）
10億円未満	180万円
10億円以上　30億円未満	200万円
30億円以上　50億円未満	220万円
50億円以上　100億円未満	240万円
100億円以上	250万円

c. 工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上　500万円未満	工事金額の5%
500万円以上　1,000万円未満	25万円に工事金額のうち500万円を超過する部分の4%を加えた金額
1,000万円以上　1億円未満	45万円に工事金額のうち1,000万円を超過する部分の3%を加えた金額
1億円以上　2億円未満	315万円に工事金額のうち1億円を超過する部分の2%を加えた金額
2億円以上	515万円に工事金額のうち2億円を超過する部分の1%を加えた金額

d. 媒介手数料：賃料の1か月相当額

e. 賃料増額手数料：増賃後賃料・共益費の差額の3か月相当額

f. 契約更新手数料：再契約賃料の0.5か月相当額又は20万円のいずれか少ない金額

（ハ）物流施設に係る本投資法人（本投資法人を受益者とする信託に係る信託受託者を含みます。）を委託者とし、ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社を受託者とするプロパティ・マネジメント契約に基づき、ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社に支払うプロパティ・マネジメント業務委託報酬の料率は、原則として以下に記載のとおりとします。

a. 基本報酬
ⅰ．物流施設：3百万円（年額）
ⅱ．物流施設（底地）：1.2百万円（年額）

b. 管理移管報酬：不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる以下の金額

物件（信託受益権）価格	管理移管報酬（購入時及び売却時）
10億円未満	180万円
10億円以上　30億円未満	200万円
30億円以上　50億円未満	220万円
50億円以上　100億円未満	240万円
100億円以上	250万円

c. 工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上　500万円未満	工事金額の5%
500万円以上　1,000万円未満	25万円に工事金額のうち500万円を超過する部分の4%を加えた金額
1,000万円以上　1億円未満	45万円に工事金額のうち1,000万円を超過する部分の3%を加えた金額
1億円以上　2億円未満	315万円に工事金額のうち1億円を超過する部分の2%を加えた金額
2億円以上	515万円に工事金額のうち2億円を超過する部分の1%を加えた金額

d. 媒介手数料：賃料の1か月相当額

e. 賃料増額手数料：増賃後賃料・共益費の差額の3か月相当額

f. 契約更新手数料：再契約賃料の0.5か月相当額又は20万円のいずれか少ない金額

（ニ）本資産運用会社は、原則として2年に1回を目途として上記（イ）から（ハ）に定める報酬の妥当性を検証するための検証業務を利害関係者でない第三者に委託して実施し、その結果を本投資法人に対して報告します。本資産運用会社は、かかる利害関係者ではない第三者による検証を含む各種検証の結果、上記（イ）から（ハ）に定める報酬に改定すべきものがあった場合には遅滞なく上記（イ）から（ハ）に定める報酬について、当該第三者の意見等を参考に必要な変更を行います。

④　資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務委託手数料は、以下のとおりです。

（イ）資産保管会社の報酬

ａ．各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、以下に定める金額とします。本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

2023年11月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法（6か月分）
300億円以下の部分について	資産総額×0.020%
300億円超の部分について	資産総額×0.015%

ｂ．経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

ｃ．本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の資産保管業務報酬は、上記ａ．に定める金額に現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。

ｄ．本投資法人は上記に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下、本ｄ．において「消費税等」といいます。）を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

（ロ）一般事務受託者(機関運営事務、経理事務）の報酬

ａ．各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、以下に定める金額とします。本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

2023年11月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法（6か月分）
300億円以下の部分について	資産総額×0.030%
300億円超の部分について	資産総額×0.025%

ｂ．経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

ｃ．本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の一般事務報酬は、上記ａ．に定める金額に現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。

ｄ．本投資法人は上記に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下、本ｄ．において「消費税等」といいます。）を別途負担し、一般事務受託者に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

（ハ）投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定めます。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、これにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上変更し得るものとします。

＜委託事務手数料表＞

■通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額の最低料金は200,000円とします。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円 (2) 除籍投資主 1名につき 70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除きます。）における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
2. 分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
3. 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
4. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　届 1件につき 300円 (2) 調　査 1件につき 1,200円 (3) 証　明 1件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1件につき 300円 (6) 情報提供請求 1件につき 300円 (7) 個人番号等登録 1件につき 300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含みます。）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理 税務調査等についての調査、回答諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5．諸通知発送手数料	(1) 封入発送料　封入物2種まで （機械封入）　1通につき　25円 1種増す毎に　5円加算 (2) 封入発送料　封入物2種まで （手封入）　1通につき　40円 1種増す毎に　10円加算 (3) 葉書発送料　1通につき　8円 (4) 宛名印書料　1通につき　15円 (5) 照　合　料　1照合につき　10円 (6) 資料交換等送付料　1通につき　60円	封入発送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料…2種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料…資料交換及び投信資料等送付料等の宛名印書、封入、発送
6．還付郵便物整理手数料	1通につき　200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
7．投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書　1枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 ａ．乙が集計登録を行う場合 議決権行使書　1枚につき　70円 議決権不統一行使集計料　1件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき　70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 ｂ．甲が集計登録を行う場合 議決権行使書　1枚につき　35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等　1名につき1日　10,000円 (4) データ保存料　1回につき　70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するＣＤ－ＲＯＭの作成
8．投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき　20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
9．ＣＤ－ＲＯＭ作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 1名につき　15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主1名につき　20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とします。 (3) 投資主情報分析ＣＤ－ＲＯＭ作成料 30,000円加算 (4) ＣＤ－ＲＯＭ複写料 1枚につき　27,500円	ＣＤ－ＲＯＭの作成
10．複写手数料	複写用紙1枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11．分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

■振替制度関係手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ1件につき　100円	新規住所氏名データの作成
2. 総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ1件につき　150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新
3. 個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ1件につき　300円	個人番号等の保管振替機関への請求 個人番号等の保管振替機関からの受領 個人番号等の保管及び廃棄又は削除 行政機関等に対する個人番号等の提供

（ニ）特別口座管理人に対する報酬

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記の口座管理事務手数料表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理人が協議の上定めます。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、これにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人及び特別口座管理人が協議の上変更し得るものとします。

＜口座管理事務手数料表＞

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、月額の最低料金は20,000円とします。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 保管振替機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
2. 振替手数料	振替請求1件につき　800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
3. 諸届取次手数料	諸届1件につき　300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び機構あて通知
4. 個人番号等登録手数料	個人番号等の登録1件につき　300円	個人番号等の収集、登録 個人番号等の保管及び廃棄又は削除 保管振替機関に対する個人番号等の通知

（ホ）投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a. 第6回投資法人債

ｉ．引受手数料

第6回投資法人債の幹事会社である大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社に対して、引受手数料として金900万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理手数料

第6回投資法人債の財務代理人である株式会社三井住友銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金450万円を払込期日に支払いました。

b. 第7回投資法人債

ｉ．引受手数料

第7回投資法人債の幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社に対して、引受手数料として金450万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理手数料

第7回投資法人債の財務代理人である株式会社三井住友銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金440万円を払込期日に支払いました。

c. 第9回投資法人債

ｉ．引受手数料

第9回投資法人債の幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び野村證券株式会社に対して、引受手数料として金900万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理手数料

第9回投資法人債の当初の財務代理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金290万円を払込期日に支払いました。

d. 第10回投資法人債

ｉ．引受手数料

第10回投資法人債の幹事会社である三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社に対して、引受手数料として金800万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理手数料

第10回投資法人債の財務代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

e. 第11回投資法人債

ｉ．引受手数料

第11回投資法人債の幹事会社である大和証券株式会社に対して、引受手数料として金800万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理手数料

第11回投資法人債の財務代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

f．第12回投資法人債

ｉ．引受手数料

第12回投資法人債の幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、大和証券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して、引受手数料として金450万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理手数料

第12回投資法人債の財務代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

g．第13回投資法人債

ｉ．引受手数料

第13回投資法人債の幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社に対して、引受手数料として金800万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理手数料

第13回投資法人債の財務代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

h．第14回投資法人債

ｉ．引受手数料

第14回投資法人債の幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社に対して、引受手数料として金400万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理手数料

第14回投資法人債の財務代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

ｉ．KDR第2回投資法人債

ｉ．　引受料

KDR第2回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社に対して、引受料として金450万円を払込期日に支払いました。

ii．　財務及び発行・支払代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KDR第2回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務及び発行・支払代理契約に定める事務に関する手数料として金315万円を払込期日に支払いました。

ｊ．　KDR第3回投資法人債

ｉ．　引受料

KDR第3回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社に対して、引受料として金450万円を払込期日に支払いました。

ii．　財務及び発行・支払代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KDR第3回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務及び発行・支払代理契約に定める事務に関する手数料として金340万円を払込期日に支払いました。

ｋ．KDR第5回投資法人債

ｉ．　引受料

KDR第5回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社に対して、引受料として金450万円を払込期日に支払いました。

ii．　財務代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KDR第5回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

l．KDR第6回投資法人債

ｉ．　引受料

KDR第6回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及びみずほ証券株式会社に対して、引受料として金900万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KDR第6回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

m．KDR第7回投資法人債

ｉ．　引受料

KDR第7回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社に対して、引受料として金765万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KDR第7回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

n．KRR第2回投資法人債

ｉ．引受料

KRR第2回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社に対して、引受料として金450万円を払込期日に支払いました。

ii．財務及び発行・支払代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KRR第2回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務及び発行・支払代理契約に定める事務に関する手数料として金300万円を払込期日に支払いました。

o．KRR第4回投資法人債

ｉ．引受料

KRR第4回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して、引受料として金900万円を払込期日に支払いました。

ii．財務及び発行・支払代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KRR第4回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務及び発行・支払代理契約に定める事務に関する手数料として金240万円を払込期日に支払いました。

p．KRR第5回投資法人債

ｉ．引受料

KRR第5回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、大和証券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及びみずほ証券株式会社に対して、引受料として金900万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KRR第5回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

q．KRR第6回投資法人債

ｉ．引受料

KRR第6回投資法人債の引受人である大和証券株式会社に対して、引受料として金400万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KRR第6回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

r．KRR第7回投資法人債

ｉ．引受料

KRR第7回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して、引受料として金900万円を払込期日に支払

いました。

ii．財務代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KRR第7回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

s．KRR第8回投資法人債

i．引受料

KRR第8回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社に対して、引受料として金800万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

KRR第8回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

⑤　会計監査人報酬（規約第29条）

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します。

⑥　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料については、以下の照会先にお問い合わせ下さい。

（照会先）ケネディクス不動産投資顧問株式会社
東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
電話番号　03-5157-6010

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用

② 投資口及び投資法人債券の発行に関する費用

③ 借入れ等に関する費用

④ 分配金支払に関する費用

⑤ 有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑦ 本投資法人の法律顧問、監査法人及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑧ 執行役員、監督役員に係る報酬及び費用等

⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

⑩ 本投資証券が東京証券取引所への上場を維持するのに要する費用

⑪ 信託報酬

⑫ その他前各号に類する費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（イ） 個人投資主の税務

a． 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

ⅰ． 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%　（所得税15%　住民税5%）

※1 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※2 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

ⅱ． 確定申告

大口個人投資主(注1)を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・総合課税による累進税率が上記ⅰの税率より低くなる場合

・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（後記ｄ．(ⅱ)をご参照下さい。）

	確定申告をする（下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない（確定申告不要制度）（注2）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	―
税率	累進税率	上記ⅰと同じ	
配当控除	なし（注3）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注4）	合計所得金額に含まれない

（注1） 配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する者をいいます。なお、2023年10月1日以後に支払われる配当等においては、配当等の支払いを受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口総数の3%以上を保有する場合におけるその者も大口個人投資主となります。

（注2） 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

（注3） 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注4） 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

ⅲ． 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

ⅳ． 少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

・一般ＮＩＳＡ及びつみたてＮＩＳＡ（～2023年12月31日）

2014年1月1日から2023年12月31日までの間に金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。（以下、当該非課税制度を「一般ＮＩＳＡ」といいます。）なお、年間投資上限額は120万円です。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

また、2023年12月31日までは一般ＮＩＳＡ又は非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（以下「つみたてＮＩＳＡ」といいます。）の選択制となっていますが、つみたてＮＩＳＡの対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてＮＩＳＡでは本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

※ 一般ＮＩＳＡ及びつみたてＮＩＳＡはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

・ジュニアＮＩＳＡ（～2023年12月31日）

2016年4月1日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、年間投資上限額は80万円です。

※ 未成年者に係る非課税口座はその年の1月1日において未成年者である者又はその年中に出生した者が開設可能です。

・新ＮＩＳＡ（2024年1月1日～）

現行の一般ＮＩＳＡの非課税管理勘定及びつみたてＮＩＳＡの累積投資勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年1月1日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されます。（以下、当該非課税制度を「新ＮＩＳＡ」といいます。）新ＮＩＳＡにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定（以下「つみたて投資枠」といいます。）で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてＮＩＳＡと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定（以下「成長投資枠」といいます。）で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除きます。）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。非課税口座はつみたて投資枠及び成長投資枠の併用で設定が可能ですが、つみたて投資枠の対象商品はつみたてＮＩＳＡの対象商品と同様であるため、本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

なお、成長投資枠の年間投資上限額は240万円であり、新ＮＩＳＡの一生涯にわたる非課税限度額は1,800万円ですが、そのうち1,200万円が成長投資枠の一生涯にわたる非課税限度額となります。

※ 新ＮＩＳＡはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

※ つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

※ 現行の一般ＮＩＳＡ及びつみたてＮＩＳＡにおける投資商品は、新ＮＩＳＡの非課税限度額の外枠で現行の取扱いが継続されます。

※ 現行の一般ＮＩＳＡで取得した上場株式等や公募株式投資信託等を新ＮＩＳＡに移管（ロールオーバー）することはできません。

ｂ． 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

ｃ． その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法

人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ｉ．　みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ⅱ．みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｄ.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）(注3)を行います。

(注1)　譲渡原価の額＝従前の取得価額×払戻等割合※
※　払戻等割合は、本投資法人から通知します。
(注2)　譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
(注3)　調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

ｄ．　投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

ｉ．　税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%　（所得税15%　住民税5%）

※　2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

ⅱ．　上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

ⅲ．　源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記ｉと同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記ａ．ⅲにより源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、口座内で年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

ⅳ．　少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

一般ＮＩＳＡ口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般ＮＩＳＡ口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記ⅱ及びⅲの損益通算や繰越控除は適用できません。

※1　一般ＮＩＳＡの年間投資上限額については上記ａ．ⅳをご参照下さい。

※2　新ＮＩＳＡにおいても、成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、一般ＮＩＳＡと同様の課税関係が適用されます。新ＮＩＳＡでは非課税保有期間が無期限化されたため、譲渡の時期にかかわらず譲渡所得等について非課税の適用を受けることが可能です。

（ロ）　法人投資主の税務

ａ．　利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
2038年1月1日～	15%

ｂ．　一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

ｃ．　その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ｉ．　みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

ⅱ．　みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※　譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

ｄ．　投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに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が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。後記の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2025年3月31日まで	2025年4月1日から 2026年3月31日まで	2026年4月1日以降
土地（一般）	1.5%	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	上記の通り	

b. 不動産取得税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

※1 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。

※2 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。

※3 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1) 【投資状況】

本投資法人の第37期末における投資状況の概要は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	第37期 2023年10月31日現在	
			保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）（注2）
不動産	オフィスビル	東京経済圏	23,326	4.9
		地方経済圏	14,996	3.2
不動産合計			38,322	8.1
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	319,898	67.3
		地方経済圏	69,795	14.7
	オフィスビル　小計		389,693	82.0
	その他	東京経済圏	2,973	0.6
信託不動産合計			392,666	82.6
投資有価証券（注3）			571	0.1
預金・その他の資産			43,806	9.2
資産総額			475,367	100.0
負債総額			243,844	51.3
純資産額			231,523	48.7

（注1）保有総額は、第37期末現在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) 【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

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

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

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。
(注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

②【投資不動産物件】

2023年10月31日現在本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、下記「③　その他投資資産の主要なもの」に合わせて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ）不動産及び信託不動産の概要

ａ．不動産等組入資産明細

2023年10月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所 在 地	所有形態（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	期末算定価額（百万円）（注3）	帳簿価額（百万円）（注4）
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	5,569
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,379.20	5,300	3,914
		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	3,176
		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	2,540	2,281
		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	2,337
		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	2,840	2,166
		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	1,650	1,721
		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	5,377
		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	3,240	2,130
		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	4,716
		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	6,230	4,228
		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	3,610	3,044
		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	3,340	2,583
		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	5,370	3,636
		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	2,760	2,073
		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	2,330	2,223
		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	4,260	2,832
		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	3,710	3,537
		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	1,160	1,212
		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	5,722
		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	1,967
		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	1,250	1,112
		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	8,440	6,392
		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	1,502
		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	2,900	2,323
		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	8,680	7,355
		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	2,190	2,137
		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	1,710	2,005
		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	2,370	2,769
		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	1,528
		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	8,440	8,089
		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	3,410	2,992
		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	3,660	2,593
		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	1,738
		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	6,847
		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	6,050	4,062
		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	5,880	4,688
		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	4,517
		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	3,680	2,549
		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	1,890	1,309
		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	8,760	5,819
		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	4,250	2,628
		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	3,550	1,854
		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	3,833.23	3,270	2,062
		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	3,240	2,227
		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	1,918
		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	7,370	5,509
		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	5,340	3,401
		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	3,272.19	4,140	3,108
		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	2,287.40	3,130	2,428

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（㎡）（注2）	期末算定価額（百万円）（注3）	帳簿価額（百万円）（注4）
オフィスビル	東京経済圏	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	6,400	4,668
		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	12,978.59	18,600	10,152
		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	9,950	7,312
		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	4,790	3,516
		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	2,660	1,947
		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	10,875.91	9,950	7,167
		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	3,600	2,568
		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	3,584
		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	4,306	3,560
		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	4,720	3,986
		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	25,000	14,669
		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	3,925
		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	5,070	4,183
		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	9,540	8,442
		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	2,258
		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	3,850	3,519
		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	2,363
		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	15,400	9,258
		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	15,000	14,433
		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	9,364
		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	24,200	20,047
		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	8,948
		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	3,570	3,383
		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	20,900	16,246
		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	5,689.60	10,200	9,785
	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	11,500.89	5,010	3,903
		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	8,730.20	6,140	5,165
		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	1,786
		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	5,490	4,162
		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	1,650	1,963
		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	5,919
		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	2,900	1,580
		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	2,860	1,891
		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	10,200	7,741
		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	4,200	2,100
		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	2,720	2,124
		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	4,000.15	2,010	1,288
		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	14,000	11,849
		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	3,310	1,821
		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	6,548
		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	5,700	4,459
		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	4,320	3,269
		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	3,319.15	2,460	2,080
		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	5,635.37	4,890	5,038
		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	6,471
		A-131	KDX神戸ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目1番6号	不動産	5,669.74	3,620	3,626
	オフィスビル(96物件)　小計					493,403.06	547,636	428,016
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	3,750	2,973
	その他(1物件)　小計					1,355.13	3,750	2,973
合計　(97物件)						494,758.19	551,386	430,989

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第37期（2023年5月1日～2023年10月31日）			
				テナント総数 期末時点 （件） （注5）	稼働率 期末時点 （%）	総賃貸事業収入 期間中 （百万円） （注6）	対総賃貸事業 収入比率 （%） （注7）
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	16	100.0	202	1.3
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル	9	100.0	116	0.7
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	113	0.7
		A-5	KDX中野坂上ビル	28	100.0	93	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	112	0.7
		A-7	KDX南青山ビル	7	87.1	69	0.4
		A-8	KDX神田北口ビル	10	100.0	52	0.3
		A-13	KDX麹町ビル	9	100.0	145	0.9
		A-14	KDX船橋ビル	23	100.0	116	0.7
		A-16	東伸24ビル	20	100.0	182	1.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	5	100.0	154	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	8	87.7	99	0.6
		A-20	KDX茅場町ビル	6	85.5	89	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	8	86.8	120	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	23	100.0	101	0.6
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	67	0.4
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	148	0.9
		A-30	KDX西五反田ビル	12	100.0	119	0.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	6	100.0	47	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	8	100.0	181	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	64	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	50	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	9	100.0	203	1.3
		A-38	KDX西新宿ビル	10	100.0	51	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	75	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	15	100.0	248	1.5
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	72	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	55	0.3
		A-56	KDX神保町ビル	5	100.0	65	0.4
		A-59	KDX岩本町ビル	8	100.0	43	0.3
		A-60	KDX晴海ビル	11	90.7	247	1.5
		A-62	小石川TGビル	2	100.0	127	0.8
		A-63	KDX五反田ビル	10	100.0	111	0.7
		A-64	KDX日本橋216ビル	7	87.5	58	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	23	100.0	266	1.7
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	153	1.0
		A-71	KDX飯田橋ビル	12	100.0	186	1.2
		A-72	KDX東品川ビル	6	76.6	132	0.8
		A-73	KDX箱崎ビル	7	89.3	121	0.8
		A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	70	0.4
		A-83	KDX府中ビル	40	97.5	307	1.9
		A-84	KDX春日ビル	11	100.0	128	0.8
		A-85	KDX中目黒ビル	7	100.0	96	0.6
		A-86	KDX大宮ビル	16	97.7	125	0.8
		A-87	日本橋堀留町ファースト	13	100.0	104	0.7
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	6	100.0	103	0.6
		A-89	KDX高輪台ビル	7	100.0	209	1.3
		A-90	KDX池袋ビル	7	100.0	128	0.8
		A-91	KDX三田ビル	11	90.4	98	0.6

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第37期（2023年5月1日～2023年10月31日）			
				テナント総数 期末時点 （件） （注5）	稼働率 期末時点 （%）	総賃貸事業収入 期間中 （百万円） （注6）	対総賃貸事業 収入比率 （%） （注7）
オフィスビル	東京経済圏	A-92	KDX秋葉原ビル	8	100.0	74	0.5
		A-93	KDX飯田橋スクエア	8	100.0	176	1.1
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	17	100.0	413	2.6
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	14	96.1	323	2.0
		A-96	KDX高田馬場ビル	11	100.0	149	0.9
		A-99	KDX池袋ウエストビル	7	100.0	78	0.5
		A-101	KDX横浜ビル	26	97.6	285	1.8
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	127	0.8
		A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	124	0.8
		A-108	ぺんてるビル	10	100.0	143	0.9
		A-109	KDX浜松町センタービル	7	100.0	118	0.7
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	3	100.0	531	3.3
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	10	100.0	120	0.8
		A-115	アーク森ビル	1（注8）	100.0	非開示（注9）	非開示（注9）
		A-116	KDX西新橋ビル	7	100.0	222	1.4
		A-117	BR五反田	6	100.0	109	0.7
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	1	100.0	98	0.6
		A-120	KDX代々木ビル	10	100.0	76	0.5
		A-121	銀座四丁目タワー	4	100.0	309	1.9
		A-122	三菱重工横浜ビル	22	98.5	424	2.6
		A-123	KDX横浜関内ビル	11	100.0	322	2.0
		A-124	KDX浜松町プレイス	12	100.0	516	3.2
		A-125	KDX調布ビル	7	100.0	342	2.1
		A-127	KDX神田駅前ビル	7	100.0	77	0.5
		A-128	KDX新橋駅前ビル	7	92.9	363	2.3
		A-130	KDX江戸橋ビル	7	100.0	178	1.1
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	31	90.9	240	1.5
		A-42	KDX烏丸ビル	42	100.0	225	1.4
		A-44	KDX仙台ビル	29	93.7	93	0.6
		A-53	KDX博多南ビル	52	100.0	224	1.4
		A-54	KDX北浜ビル	14	93.0	77	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	17	96.6	203	1.3
		A-69	KDX小林道修町ビル	8	100.0	212	1.3
		A-70	KDX札幌ビル	18	97.8	106	0.7
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	19	100.0	340	2.1
		A-82	KDX東梅田ビル	4	100.0	155	1.0
		A-97	KDX宇都宮ビル	25	100.0	131	0.8
		A-98	KDX広島ビル	23	100.0	76	0.5
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	62	98.9	721	4.5
		A-104	KDX南本町ビル	16	100.0	114	0.7
		A-106	KDX桜通ビル	36	100.0	368	2.3
		A-110	KDX新大阪ビル	20	100.0	170	1.1
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	16	100.0	124	0.8
		A-118	KDX札幌北口ビル	18	100.0	78	0.5
		A-126	KDX土佐堀ビル	12	96.1	131	0.8
		A-129	KDX仙台本町ビル	45	97.7	217	1.4
		A-131	KDX神戸ビル	21	100.0	102	0.6
	オフィスビル　小計			1,285	98.2	15,992	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
	その他　小計			1	100.0	68	0.4
合　計				1,286（注10）	98.2	16,060	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）賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面等に表示されているものを記載しています。ただし、ぺんてるビルについては賃貸借契約書に記載の土地（底地）に係る賃貸可能面積を含めて記載しています。また、新宿6丁目ビル（底地）については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。
（注3）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投信協会の規則に基づき、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評価額を記載しています。
（注4）帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注5）テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。
（注6）総賃貸事業収入は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注7）対総賃貸事業収入比率は、総賃貸事業収入の合計に対する当該資産の総賃貸事業収入の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注8）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9）マスターリース会社兼プロパティ・マネジメント業務受託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10）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。

本投資法人が投資する各物件の価格及び投資比率等は、以下のとおりです。(2023年10月31日現在)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格(百万円)(注1)	貸借対照表計上額(百万円)(注2)	期末評価額						鑑定評価会社(注4)	比率(%)(注5)	PML値(%)(注6)
						(注3)	直接還元法		DCF法					
							価格(百万円)	還元利回り(%)	価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)			
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	5,569	7,110	7,300	3.6	7,030	3.4	3.8	大	1.3	6.8
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル	4,450	3,914	5,300	5,320	3.8	5,280	3.5	3.8	研	1.0	7.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,176	3,580	3,640	3.9	3,550	3.7	4.1	大	0.8	7.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,281	2,540	2,570	4.1	2,530	3.9	4.3	大	0.6	5.0
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,337	3,880	3,880	4.2	3,870	3.9	4.2	研	0.5	4.4
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,166	2,840	2,840	3.6	2,840	3.3	3.6	研	0.5	6.7
		A-8	KDX神田北口ビル	1,950	1,721	1,650	1,690	3.9	1,630	3.7	4.1	大	0.4	5.4
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,377	5,540	5,530	3.3	5,540	3.0	3.3	研	1.3	4.7
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,130	3,240	3,260	4.6	3,220	4.3	4.7	研	0.5	7.8
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,716	5,760	5,750	3.9	5,760	3.6	3.9	研	1.2	7.9
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,228	6,230	6,190	3.6	6,260	3.2	3.6	研	1.0	7.6
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,044	3,610	3,740	3.5	3,560	3.3	3.7	大	0.8	7.4
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,583	3,340	3,350	4.0	3,320	3.6	4.1	研	0.6	7.0
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,636	5,370	5,370	3.3	5,370	3.0	3.3	研	0.8	7.7
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,073	2,760	2,750	4.3	2,770	4.0	4.3	研	0.6	9.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,223	2,330	2,400	3.9	2,300	3.7	4.1	大	0.5	6.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	2,832	4,260	4,380	4.0	4,210	3.8	4.2	大	0.7	6.8
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,537	3,710	3,750	3.9	3,660	3.7	4.0	研	0.9	8.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,212	1,160	1,210	4.4	1,140	4.2	4.6	大	0.3	6.4
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,722	6,380	6,370	3.8	6,380	3.5	3.8	研	1.3	7.0
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	1,967	2,100	2,160	3.9	2,080	3.7	4.1	大	0.4	7.7
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,112	1,250	1,270	4.8	1,240	4.6	5.0	大	0.3	5.5
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,392	8,440	8,430	3.6	8,440	3.3	3.6	研	1.4	8.5
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,502	1,560	1,550	4.0	1,560	3.7	4.0	研	0.3	8.9
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,323	2,900	2,880	3.6	2,910	3.3	3.6	研	0.5	6.4
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,355	8,680	8,950	3.5	8,560	3.3	3.7	大	1.7	5.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,137	2,190	2,190	4.1	2,190	3.8	4.1	研	0.5	6.9
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,005	1,710	1,710	4.0	1,700	3.6	4.1	研	0.5	6.5
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,769	2,370	2,380	3.9	2,360	3.5	4.0	研	0.6	6.3
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,528	1,690	1,680	4.0	1,700	3.7	4.0	研	0.4	8.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,089	8,440	8,450	3.6	8,420	3.3	3.6	研	2.3	2.8
		A-62	小石川TGビル	3,080	2,992	3,410	3,410	3.9	3,410	3.6	3.9	研	0.7	6.8
		A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,593	3,660	3,660	4.0	3,660	3.7	4.0	研	0.6	8.1
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,738	2,910	2,910	3.5	2,900	3.2	3.5	研	0.4	6.9
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,847	10,500	10,400	3.2	10,500	2.9	3.2	研	1.5	4.8
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,062	6,050	6,230	3.3	5,970	3.1	3.5	大	0.9	6.9
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,688	5,880	6,020	3.8	5,820	3.6	4.0	大	1.0	6.4
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,517	4,860	4,990	3.9	4,800	3.7	4.1	大	1.0	8.1
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,549	3,680	3,740	4.1	3,650	3.9	4.3	大	0.6	6.9
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,309	1,890	1,890	4.6	1,890	4.3	4.6	研	0.3	3.5
		A-83	KDX府中ビル	6,120	5,819	8,760	9,000	4.4	8,650	4.2	4.6	大	1.4	2.7
		A-84	KDX春日ビル	2,800	2,628	4,250	4,240	3.8	4,250	3.5	3.8	研	0.6	6.4
		A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,854	3,550	3,610	4.0	3,530	3.8	4.2	大	0.4	6.9
		A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,062	3,270	3,300	4.7	3,250	4.5	4.9	大	0.4	3.8
		A-87	日本橋堀留町ファースト	2,200	2,227	3,240	3,300	3.9	3,220	3.7	4.1	大	0.5	6.8
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,918	3,310	3,390	3.9	3,270	3.7	4.1	大	0.4	5.2
		A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,509	7,370	7,370	3.8	7,370	3.5	3.8	研	1.2	6.5
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,401	5,340	5,460	3.6	5,290	3.4	3.8	大	0.9	4.7
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,108	4,140	4,150	3.6	4,130	3.3	3.6	研	0.7	4.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,428	3,130	3,120	3.6	3,130	3.3	3.6	研	0.6	7.9

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格(百万円)(注1)	貸借対照表計上額(百万円)(注2)	期末評価額						鑑定評価会社(注4)	比率(%)(注5)	PML値(%)(注6)
						(注3)	直接還元法		DCF法					
							価格(百万円)	還元利回り(%)	価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)			
オフィスビル	東京経済圏	A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,668	6,400	6,530	3.7	6,340	3.5	3.9	大	1.0	6.6
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,152	18,600	18,600	3.8	18,500	3.5	3.8	研	2.6	7.0
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,312	9,950	10,100	4.2	9,880	4.0	4.4	大	1.9	6.8
		A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,516	4,790	4,860	4.0	4,760	3.7	4.2	大	0.8	6.9
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	1,947	2,660	2,730	3.9	2,630	3.7	4.1	大	0.4	5.7
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,167	9,950	10,200	4.1	9,840	3.9	4.3	大	1.6	8.8
		A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,568	3,600	3,680	4.1	3,560	3.9	4.3	大	0.6	6.2
		A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,584	4,170	4,160	3.7	4,180	3.4	3.7	研	0.8	5.6
		A-108	ぺんてるビル	3,350	3,560	4,306	4,392	3.6	4,263	3.4	3.8	大	0.7	6.4
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	3,986	4,720	4,880	3.4	4,650	3.2	3.6	大	0.9	8.0
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,616	14,669	25,000	24,900	2.9	25,000	2.6	2.9	研	3.2	7.4
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,925	4,700	4,690	3.3	4,710	3.0	3.3	研	0.8	5.8
		A-115	アーク森ビル	4,169	4,183	5,070	5,240	3.3	5,000	3.1	3.5	大	0.9	2.2
		A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,442	9,540	9,840	3.2	9,410	3.0	3.4	大	1.9	5.2
		A-117	BR五反田	2,200	2,258	2,590	2,640	3.9	2,540	3.5	4.1	研	0.5	7.8
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,519	3,850	3,950	3.3	3,810	3.3	3.5	大	0.8	7.4
		A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,363	2,420	2,420	4.2	2,420	3.7	4.3	研	0.5	5.1
		A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,258	15,400	15,300	2.9	15,400	2.6	2.9	研	2.2	5.9
		A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,433	15,000	15,200	3.7	14,900	3.2	3.9	大	3.2	3.5
		A-123	KDX横浜関内ビル	9,500	9,364	10,400	10,700	3.8	10,200	3.6	4.0	大	2.1	1.1
		A-124	KDX浜松町プレイス	20,700	20,047	24,200	25,000	3.1	23,900	2.9	3.3	大	4.6	0.4
		A-125	KDX調布ビル	8,700	8,948	10,300	10,300	4.3	10,200	3.9	4.4	研	1.9	7.2
		A-127	KDX神田駅前ビル	3,300	3,383	3,570	3,590	3.3	3,550	3.0	3.3	研	0.7	6.2
		A-128	KDX新橋駅前ビル	16,300	16,246	20,900	20,900	2.7	20,800	2.4	2.7	研	3.6	4.6
		A-130	KDX江戸橋ビル	9,600	9,785	10,200	10,200	3.2	10,100	2.9	3.2	研	2.1	6.5
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	5,570	3,903	5,010	5,210	5.3	4,920	5.1	5.5	大	1.2	3.6
		A-42	KDX烏丸ビル	5,400	5,165	6,140	6,310	4.5	6,070	4.3	4.7	大	1.2	1.0
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,786	1,910	1,920	5.0	1,900	5.0	5.2	大	0.5	1.3
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,162	5,490	5,530	5.2	5,450	4.9	5.3	研	1.1	0.9
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	1,963	1,650	1,650	4.6	1,650	4.1	4.7	研	0.5	2.3
		A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	5,919	5,740	5,840	4.1	5,690	3.9	4.3	大	1.7	0.3
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	1,580	2,900	2,920	7.9	2,880	3.8	12.3	研	0.6	2.7
		A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,891	2,860	2,940	4.5	2,820	4.3	4.7	大	0.4	1.3
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,741	10,200	10,300	3.4	10,000	3.2	3.5	研	1.6	3.7
		A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,100	4,200	4,290	4.0	4,160	3.8	4.2	大	0.6	2.2
		A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,124	2,720	2,730	5.2	2,720	5.0	5.4	大	0.5	0.1
		A-98	KDX広島ビル	1,300	1,288	2,010	2,010	4.8	2,010	4.5	4.8	研	0.3	1.1
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	11,849	14,000	14,300	4.2	13,900	4.0	4.4	大	2.9	1.1
		A-104	KDX南本町ビル	2,200	1,821	3,310	3,290	3.8	3,320	3.5	3.8	研	0.5	2.4
		A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,548	8,600	8,750	4.3	8,540	4.1	4.5	大	1.3	3.8
		A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,459	5,700	5,850	3.9	5,630	3.7	4.1	大	1.0	3.3
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,269	4,320	4,310	3.6	4,330	3.3	3.6	研	0.8	4.3
		A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	2,080	2,460	2,540	4.5	2,420	4.3	4.7	大	0.4	1.8
		A-126	KDX土佐堀ビル	5,000	5,038	4,890	4,900	3.7	4,880	3.4	3.7	研	1.1	3.3
		A-129	KDX仙台本町ビル	6,360	6,471	6,500	6,790	4.5	6,370	4.3	4.7	大	1.4	1.0
		A-131	KDX神戸ビル	3,450	3,626	3,620	3,750	4.2	3,560	3.9	4.3	大	0.8	2.0
オフィスビル（96物件）小計				450,436	428,016	547,636	554,262	-	543,833	-	-	-	99.4	-
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル（底地）	2,880	2,973	3,750	3,780	3.2	3,730	3.1	3.2	大	0.6	-
その他（1物件）小計				2,880	2,973	3,750	3,780	-	3,730	-	-	-	0.6	-
全97物件 合計				453,316	430,989	551,386	558,042	-	547,563	-	-	-	100.0	3.1

（注1）取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
（注2）貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
（注4）各物件の鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の2社に委託しています。それぞれ表中では、一般財団法人日本不動産研究所は「研」、大和不動産鑑定株式会社は「大」と表示しています。
（注5）比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計（合計）を全物件（97物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。
（注6）PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社の調査による2023年10月時点の数値です。

本投資法人が投資する各物件の修繕費及び再調達価格等は、以下のとおりです。（2023年10月31日現在）

用途	地域	物件番号	物件の名称	建物状況調査報告書の概要（注1）		
				修繕費（千円）（注2）	再調達価格（千円）（注3）	調査時点
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	261,822	2,329,800	2020年2月
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル	224,040	1,811,000	2020年2月
		A-4	KDX八丁堀ビル	154,215	1,969,900	2020年3月
		A-5	KDX中野坂上ビル	237,800	2,049,000	2020年2月
		A-6	原宿FFビル	198,014	1,380,700	2020年3月
		A-7	KDX南青山ビル	111,323	683,900	2020年3月
		A-8	KDX神田北口ビル	100,741	599,700	2020年2月
		A-13	KDX麹町ビル	274,634	1,605,800	2020年8月
		A-14	KDX船橋ビル	243,220	1,832,000	2020年8月
		A-16	東伸24ビル	380,694	2,466,600	2021年3月
		A-17	KDX恵比寿ビル	221,213	1,253,700	2021年2月
		A-19	KDX浜松町ビル	166,460	1,040,000	2021年2月
		A-20	KDX茅場町ビル（注4）	151,170	1,215,000	2021年2月
		A-21	KDX新橋ビル	188,684	1,286,700	2023年8月
		A-22	KDX新横浜ビル	324,190	1,752,000	2021年2月
		A-27	KDX鍛冶町ビル	155,660	1,033,000	2021年2月
		A-29	KDX東新宿ビル	232,006	2,296,000	2021年2月
		A-30	KDX西五反田ビル	268,660	1,691,000	2021年8月
		A-31	KDX門前仲町ビル	167,110	831,000	2021年8月
		A-32	KDX芝大門ビル	285,179	2,194,300	2021年8月
		A-33	KDX御徒町ビル	117,570	559,000	2021年8月
		A-35	KDX八王子ビル	138,350	894,000	2021年8月
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	295,432	2,202,300	2021年8月
		A-38	KDX西新宿ビル	121,790	645,000	2021年8月
		A-41	KDX新宿286ビル	128,440	1,390,000	2022年2月
		A-46	飛栄九段北ビル（注5）	406,239	3,145,400	2022年8月
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	156,875	1,146,800	2022年8月
		A-55	新都心丸善ビル（注5）	101,094	813,800	2022年8月
		A-56	KDX神保町ビル（注5）	180,002	1,038,314	2022年8月
		A-59	KDX岩本町ビル	60,780	631,000	2023年2月
		A-60	KDX晴海ビル	324,323	4,399,300	2023年2月
		A-62	小石川TGビル	478,358	2,043,200	2019年8月
		A-63	KDX五反田ビル	185,752	1,592,200	2019年8月
		A-64	KDX日本橋216ビル	79,860	717,000	2019年8月
		A-66	KDX新宿ビル	389,507	2,909,200	2019年8月
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	180,934	1,308,300	2020年8月

用途	地域	物件番号	物件の名称	建物状況調査報告書の概要（注1）		
				修繕費（千円）（注2）	再調達価格（千円）（注3）	調査時点
オフィスビル	東京経済圏	A-71	KDX飯田橋ビル	327,570	1,915,000	2021年3月
		A-72	KDX東品川ビル	264,838	2,493,800	2021年3月
		A-73	KDX箱崎ビル	206,822	1,966,800	2021年2月
		A-78	KDX立川駅前ビル	152,857	885,400	2021年8月
		A-83	KDX府中ビル	608,756	5,388,900	2022年3月
		A-84	KDX春日ビル	263,619	2,085,800	2022年2月
		A-85	KDX中目黒ビル	163,812	1,181,600	2022年2月
		A-86	KDX大宮ビル	314,270	1,862,000	2022年8月
		A-87	日本橋堀留町ファースト（注5）	170,601	1,607,100	2023年2月
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	239,771	2,189,000	2023年3月
		A-89	KDX高輪台ビル	159,692	3,691,400	2023年9月
		A-90	KDX池袋ビル	89,369	1,440,200	2023年8月
		A-91	KDX三田ビル	269,820	1,732,800	2023年8月
		A-92	KDX秋葉原ビル	234,526	1,222,200	2023年8月
		A-93	KDX飯田橋スクエア	295,070	2,639,000	2023年8月
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	475,941	5,514,400	2023年8月
		A-95	KDX豊洲グランスクエア（注6）	301,109	5,232,475	2019年2月
		A-96	KDX高田馬場ビル	266,744	1,605,500	2019年2月
		A-99	KDX池袋ウエストビル	116,860	1,200,000	2019年2月
		A-101	KDX横浜ビル	770,840	4,171,400	2019年2月
		A-102	KDX横浜西口ビル	237,824	1,895,500	2019年8月
		A-107	KDX銀座イーストビル	283,090	2,231,000	2019年8月
		A-108	ぺんてるビル（注5）	363,949	2,602,598	2019年8月
		A-109	KDX浜松町センタービル	197,760	1,339,000	2020年2月
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	254,896	3,346,600	2020年8月
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	177,828	1,290,000	2021年2月
		A-115	アーク森ビル（注6）	161,320	869,979	2021年8月
		A-116	KDX西新橋ビル	330,409	2,780,500	2021年8月
		A-117	BR五反田（注5）	319,414	1,783,474	2021年8月
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	92,341	771,400	2023年3月
		A-120	KDX代々木ビル	57,675	334,600	2020年2月
		A-121	銀座四丁目タワー	273,635	2,685,300	2023年3月
		A-122	三菱重工横浜ビル（注6）	570,876	9,441,362	2022年8月
		A-123	KDX横浜関内ビル	359,771	5,413,100	2022年8月
		A-124	KDX浜松町プレイス	282,540	4,796,000	2023年2月
		A-125	KDX調布ビル	330,605	5,784,700	2019年3月
		A-127	KDX神田駅前ビル	138,976	809,000	2019年10月
		A-128	KDX新橋駅前ビル	51,837	2,662,900	2020年3月
		A-130	KDX江戸橋ビル	282,548	2,869,600	2022年3月

用途	地域	物件番号	物件の名称	建物状況調査報告書の概要（注1）		
				修繕費（千円）（注2）	再調達価格（千円）（注3）	調査時点
オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル（注5）	971,099	6,942,000	2020年2月
		A-42	KDX烏丸ビル	392,139	3,647,600	2022年3月
		A-44	KDX仙台ビル	235,010	2,070,000	2022年3月
		A-53	KDX博多南ビル	333,163	3,855,500	2022年9月
		A-54	KDX北浜ビル	209,115	1,611,100	2023年9月
		A-58	KDX名古屋栄ビル	409,290	3,640,000	2022年9月
		A-69	KDX小林道修町ビル	300,615	2,972,500	2020年8月
		A-70	KDX札幌ビル	212,367	1,702,300	2020年8月
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	599,350	4,061,900	2021年8月
		A-82	KDX東梅田ビル	196,254	1,938,500	2021年8月
		A-97	KDX宇都宮ビル	331,989	2,159,600	2019年2月
		A-98	KDX広島ビル	185,070	1,893,000	2019年2月
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	1,688,032	14,435,600	2019年2月
		A-104	KDX南本町ビル	142,937	1,997,800	2019年8月
		A-106	KDX桜通ビル	744,272	6,038,900	2019年8月
		A-110	KDX新大阪ビル	358,124	2,350,800	2020年2月
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	305,710	1,751,000	2020年8月
		A-118	KDX札幌北口ビル	181,150	1,713,000	2023年3月
		A-126	KDX土佐堀ビル	225,568	2,776,000	2019年12月
		A-129	KDX仙台本町ビル	319,409	4,139,406	2022年3月
		A-131	KDX神戸ビル	312,297	3,442,100	2022年7月
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル（底地）	－	－	－

（注1）建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社、株式会社東京建築検査機構、大和不動産鑑定株式会社、SOMPOリスクマネジメント株式会社又は株式会社ERIソリューションが、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

（注2）「修繕費」とは、建物状況評価報告書に記載された、建物状況評価報告書の基準日から起算して12年間に必要とされる修繕費見積額の合計をいいます。これらの見積額は建物状況評価報告書の基準日現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

（注3）「再調達価格」とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。

（注4）KDX茅場町ビルについては、本投資法人が保有する区分所有建物を含む一棟の建物全体に係る数値を記載しています。以下同じです。

（注5）飛栄九段北ビル、新都心丸善ビル、KDX神保町ビル、日本橋堀留町ファースト、ぺんてるビル、BR五反田及びポルタス・センタービルの建物状況調査報告書の概要については、一棟の建物全体のうち本投資法人が保有する部分に係る数値を記載しています。

（注6）KDX豊洲グランスクエア、アーク森ビル及び三菱重工横浜ビルの建物状況調査報告書の概要については、本投資法人が保有する準共有持分割合に相当する数値を記載しています。

b．ポートフォリオの分散（2023年10月31日現在）

ⅰ．用途別分散

用途	物件数	取得価格（百万円）	比率(注)（%）
オフィスビル	96	450,436	99.4
その他	1	2,880	0.6
合計	97	453,316	100.0

ⅱ．地域別分散

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

ⅲ．規模別分散

規模	物件数	取得価格（百万円）	比率(注)（%）
1,000百万円未満	－	－	－
1,000百万円以上2,500百万円未満	29	57,777	12.7
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	133,519	29.5
5,000百万円以上7,500百万円未満	15	90,617	20.0
7,500百万円以上10,000百万円未満	8	69,816	15.4
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	4.9
12,500百万円以上15,000百万円未満	3	42,336	9.3
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	16,300	3.6
17,500百万円以上20,000百万円未満	－	－	－
20,000百万円以上	1	20,700	4.6
合計	97	453,316	100.0

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

ｃ．個別不動産及び個別信託不動産の概要

本投資法人が2023年10月31日現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

ｉ．特定資産の概要

「取得年月日」は、各保有資産を現実に取得した取得年月日（追加取得等により複数の取得年月日が存在する場合には、各取得した取得年月日）を記載しています。

「取得価格」は、各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約に記載された本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買代金額（追加取得等により複数の売買代金額がある場合には、その合計額。なお、取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています（なお、当期より、住居表示がないものに関する個別の注記を省略しています。）。

土地の「面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があり、また、2項道路（建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている部分を含みます。）、私道又は公開空地等の本投資法人又は信託受託者が単独で利用できない部分の面積を含んでいる場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の面積を記載しています。

土地の「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

土地の「容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接している道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率の上限値とは異なる場合があります。

土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率の上限値とは異なる場合があります。

土地の「敷地権割合」は、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者が区分所有建物の全部を保有している場合には、敷地権割合の記載を省略しています。

土地の「所有面積割合」は、以下の（ｉ）又は（ii）に該当する敷地について、敷地全体の面積のうち本投資法人又は信託受託者が保有する資産に係る土地の面積（共有土地については共有持分割合で按分した面積とします。）が占める割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

（ｉ）敷地権が登記されていない区分所有建物（いわゆる土地分有形態の区分所有建物）に係る一棟の建物全体が所在する敷地

（ii）土地の一部が共有となっている敷地

建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有に係る専有部分の種別を記載しています。

建物の「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

建物の「専有面積割合」は、区分所有建物について、一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計のうち本投資法人又は信託受託者が保有する資産に係る専有面積（共有する専有部分については共有持分割合で按分した面積とします。）の合計が占める割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者が区分所有建物の全部を保有している場合には、専有面積割合の記載を省略しています。

ⅱ．関係者

「信託受託者」は、各信託不動産について2023年10月31日現在信託受託者として当該信託不動産を所有している者を記載しています。

「PM会社」は、各物件について2023年10月31日現在効力を有するプロパティ・マネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社（プロパティ・マネジメント業務受託者）を記載しています。

「信託期間満了日」は、各信託不動産について2023年10月31日現在効力を有する信託契約に定める信託期間満了日を記載しています。

「マスターリース会社」は、各物件について2023年10月31日現在効力を有するマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

ⅲ．特記事項

「特記事項」には、本書の日付現在において各不動産又は各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ⅳ．その他

「その他」には、各不動産又は各信託不動産の概要の各項目の記載に当たり、注記が必要な事項について、その説明を記載しています。

物件番号	A-1	物件名称	KDX日本橋313ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2005年8月1日			取得価格	5,940百万円
所在地	東京都中央区日本橋三丁目13番5号				
土地	面積	1,047.72㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		建築時期	1974年4月16日（注）
	延床面積	8,613.09㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	（注）本物件建物は、旧耐震基準による設計ですが、耐震診断の結果、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。				

物件番号	A-3	物件名称	KDX東茅場町三洋ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2005年8月1日			取得価格	4,450百万円
所在地	東京都中央区新川一丁目17番25号				
土地	面積	773.43㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		建築時期	1987年1月7日
	延床面積	5,916.48㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件に隣接する建物は、構造上は本物件建物と一体となっています。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-4	物件名称	KDX八丁堀ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2005年8月1日			取得価格	3,680百万円
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号				
土地	面積	992.20㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1993年6月30日
	延床面積	4,800.43㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-5	物件名称	KDX中野坂上ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2005年8月1日			取得価格	2,533百万円
所在地	東京都中野区本町三丁目30番4号				
土地	面積	1,235.16㎡		用途地域	商業地域・第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	500%・200%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		建築時期	1992年8月27日
	延床面積	6,399.42㎡		用途	事務所・店舗・居宅・車庫・倉庫
	所有形態	区分所有権		―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-6	物件名称	原宿FFビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2005年8月1日		取得価格	2,450百万円
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号			
土地	面積	708.35㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	建築時期	1985年11月21日
	延床面積	3,812.44㎡	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-7	物件名称	KDX南青山ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2005年8月1日		取得価格	2,270百万円
所在地	東京都港区南青山五丁目13番3号			
土地	面積	369.47㎡	用途地域	商業地域・第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%・300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	建築時期	1988年11月21日
	延床面積	1,926.98㎡	用途	事務所・店舗・居宅
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件の北側道路については、都市計画道路として拡幅することが計画決定されているため、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部（約35㎡）は当該都市計画道路の敷地として譲渡することになります。本物件土地のうち当該都市計画道路の対象部分には、都市計画法上の許可を得た上で増築された本物件建物の一部（約34㎡）が存在しています。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-8	物件名称	KDX神田北口ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2005年8月1日			取得価格	1,950百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8				
土地	面積	410.18㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1993年5月17日
	延床面積	2,393.94㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-13	物件名称	KDX麹町ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2005年11月1日			取得価格	5,950百万円
所在地	東京都千代田区麹町三丁目3番地4				
土地	面積	612.17㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		建築時期	1994年5月17日
	延床面積	5,323.81㎡		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-14	物件名称	KDX船橋ビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2006年3月1日			取得価格	2,252百万円
所在地	千葉県船橋市本町七丁目11番5号				
土地	面積	1,180.41㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1989年4月13日
	延床面積	5,970.12㎡		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	―			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	―
特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率及び建蔽率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-16	物件名称	東伸24ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2006年5月1日			取得価格	5,300百万円
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号				
土地	面積	1,287.16㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	700%・400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1984年9月18日
	延床面積	8,483.17㎡		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-17	物件名称	KDX恵比寿ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2006年5月1日			取得価格	4,640百万円
所在地	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号				
土地	面積	724.22㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		建築時期	1992年1月22日
	延床面積	4,394.58㎡		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		—	—
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-19	物件名称	KDX浜松町ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2006年5月1日			取得価格	3,460百万円
所在地	東京都港区浜松町二丁目7番19号				
土地	面積	504.26㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び借地権（注）		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建		建築時期	1999年9月30日
	延床面積	3,592.38㎡		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		—	—
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	（注）本物件土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。 借地対象面積：56.1322㎡ 借地期間：2005年10月25日から満30年間 なお、賃料、賃料改定及び敷金・保証金については、借地権設定者の承諾を得られていないため非開示としています。				

物件番号	A-20	物件名称	KDX茅場町ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2006年5月1日			取得価格	2,780百万円
所在地	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号				
土地	面積	617.17㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 （所有面積割合98.67%） （注）		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		建築時期	1987年10月31日
	延床面積	3,804.86㎡		用途	事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権 （専有面積割合98.67%）		—	—
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	（注）本物件土地の権利関係は、以下のとおりです。 ・579.15㎡：信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有（信託受託者の共有持分割合98.58%） ・38.02㎡：信託受託者が所有				

物件番号	A-21	物件名称	KDX新橋ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2006年5月1日、2013年12月2日			取得価格	3,728百万円
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号				
土地	面積	536.11㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（所有面積割合100.00%）		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1992年2月5日
	延床面積	3,960.22㎡		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	区分所有権（専有面積割合100.00%）		—	—
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-22	物件名称	KDX新横浜ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2006年5月1日		取得価格	2,520百万円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地8			
土地	面積	705.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建	建築時期	1990年9月25日
	延床面積	6,180.51㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-27	物件名称	KDX鍛冶町ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2006年7月3日		取得価格	2,350百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2			
土地	面積	526.43㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	建築時期	1990年3月20日
	延床面積	3,147.70㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部について、境界確認書面の締結が未了です。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-29	物件名称	KDX東新宿ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2006年9月1日			取得価格	2,950百万円
所在地	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号				
土地	面積	1,340.97㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（所有面積割合100.00%）		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		建築時期	1990年1月31日
	延床面積	7,885.40㎡		用途	事務所・倉庫・駐車場
	所有形態	区分所有権（専有面積割合100.00%）		—	—
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-30	物件名称	KDX西五反田ビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2006年12月1日			取得価格	4,200百万円
所在地	東京都品川区西五反田七丁目20番9号				
土地	面積	684.41㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1992年11月20日
	延床面積	5,192.87㎡		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		—	—
信託受託者	—			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	—
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-31	物件名称	KDX門前仲町ビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2007年1月19日			取得価格	1,400百万円
所在地	東京都江東区牡丹一丁目14番1号				
土地	面積	580.99㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		建築時期	1986年9月18日
	延床面積	2,668.91㎡		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	―			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	―
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-32	物件名称	KDX芝大門ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2007年3月1日			取得価格	6,090百万円
所在地	東京都港区芝大門二丁目10番12号				
土地	面積	1,188.28㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		建築時期	1986年7月31日
	延床面積	7,824.03㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	株式会社りそな銀行			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部について、境界確認書面の締結が未了です。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-33	物件名称	KDX御徒町ビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2007年3月1日			取得価格	2,000百万円
所在地	東京都台東区上野五丁目24番16号				
土地	面積	239.72㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び借地権（注）		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建		建築時期	1988年6月2日
	延床面積	1,882.00㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	―			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	―
特記事項	該当事項はありません。				
その他	（注）本物件土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。 借地対象面積：47.96㎡ 借地期間：2017年2月19日から2047年2月18日まで なお、賃料、賃料改定及び敷金・保証金については、借地権設定者の承諾を得られていないため非開示としています。				

物件番号	A-35	物件名称	KDX八王子ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2007年3月1日			取得価格	1,155百万円
所在地	東京都八王子市旭町12番7号				
土地	面積	460.62㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		建築時期	1985年12月20日
	延床面積	2,821.21㎡		用途	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-37	物件名称	KDX御茶ノ水ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2007年4月2日		取得価格	6,400百万円
所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地			
土地	面積	1,515.28㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	建築時期	1982年8月20日
	延床面積	7,720.08㎡	用途	事務所・倉庫・店舗・駐車場・機械室
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-38	物件名称	KDX西新宿ビル	
特定資産の種類	不動産			
取得年月日	2007年4月2日		取得価格	1,500百万円
所在地	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号			
土地	面積	626.06㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	建築時期	1992年10月5日
	延床面積	2,017.63㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	―		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
			マスターリース会社	―
特記事項	本物件が存する区域は、公図における土地の位置関係と現況における土地の位置関係が異なる、いわゆる地図混乱地域となっています。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-41	物件名称	KDX新宿286ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2007年6月1日			取得価格	2,300百万円
所在地	東京都新宿区新宿二丁目8番6号				
土地	面積	421.70㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	700%・800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		建築時期	1989年8月31日
	延床面積	3,432.04㎡		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-46	物件名称	飛栄九段北ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2008年2月1日			取得価格	7,600百万円
所在地	東京都千代田区九段北四丁目1番3号				
土地	面積	1,844.83㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 （敷地権割合85.47%）		容積率/建蔽率	700%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建		建築時期	1988年3月24日
	延床面積	11,425.31㎡		用途	事務所・店舗・事務室・駐車場・倉庫
	所有形態	区分所有権 （専有面積割合85.45%）		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-51	物件名称	KDX浜町中ノ橋ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2008年2月1日		取得価格	2,310百万円
所在地	東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目14番5号			
土地	面積	462.29㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	建築時期	1988年9月30日
	延床面積	3,280.41㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-55	物件名称	新都心丸善ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2008年2月29日			取得価格	2,110百万円
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号				
土地	面積	457.64㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 （敷地権割合71.80%）		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1990年7月13日
	延床面積	3,439.37㎡		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	区分所有権及び 区分所有権の共有持分 （専有面積割合71.62%） （注）		―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	（注）本物件建物の権利関係は、以下のとおりです。 ・1階の一部及び2階～5階：信託受託者が所有 ・6階：信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有（信託受託者の共有持分割合89.43%） ・地下1階及び1階の各一部：信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有（信託受託者の共有持分割合71.80%） ・その他の部分：本物件建物の他の区分所有者が所有				

物件番号	A-56	物件名称	KDX神保町ビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2008年3月31日			取得価格	2,760百万円
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1				
土地	面積	465.92㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 （所有面積割合88.94%） （注）		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1994年5月30日
	延床面積	3,292.13㎡		用途	事務所
	所有形態	区分所有権 （専有面積割合87.15%）		―	―
信託受託者	―			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	―
特記事項	該当事項はありません。				
その他	（注）　本物件土地の権利関係は、以下のとおりです。 ・414.39㎡：本投資法人が所有 ・51.53㎡：他の所有者が所有				

物件番号	A-59	物件名称	KDX岩本町ビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2008年5月1日			取得価格	1,864百万円
所在地	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号				
土地	面積	266.86㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建		建築時期	2008年3月18日
	延床面積	1,618.65㎡		用途	事務所・共同住宅
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	―			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	―
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-60	物件名称	KDX晴海ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2008年6月30日			取得価格	10,250百万円
所在地	東京都中央区晴海三丁目12番1号				
土地	面積	2,230.69㎡		用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	400%/60%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		建築時期	2008年2月22日
	延床面積	12,694.32㎡		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-62	物件名称	小石川TGビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2009年11月18日			取得価格	3,080百万円
所在地	東京都文京区小石川一丁目12番16号				
土地	面積	1,250.42㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1989年11月8日
	延床面積	5,862.02㎡		用途	事務所・診療所・駐車場
	所有形態	所有権		—	—
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-63	物件名称	KDX五反田ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2009年11月18日			取得価格	2,620百万円
所在地	東京都品川区西五反田七丁目9番2号				
土地	面積	582.90㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		建築時期	1988年4月28日
	延床面積	4,440.61㎡		用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権		—	—
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-64	物件名称	KDX日本橋216ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2009年12月1日			取得価格	2,010百万円
所在地	東京都中央区日本橋二丁目16番2号				
土地	面積	307.77㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		建築時期	2006年10月7日
	延床面積	1,871.62㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-66	物件名称	KDX新宿ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2010年2月18日			取得価格	6,800百万円
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号				
土地	面積	1,118.12㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付11階建		建築時期	1993年5月25日
	延床面積	10,348.02㎡		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	株式会社りそな銀行			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-67	物件名称	KDX銀座一丁目ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2010年11月12日		取得価格	4,300百万円
所在地	東京都中央区銀座一丁目20番14号			
土地	面積	678.24㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	建築時期	1991年11月29日
	延床面積	4,724.62㎡	用途	事務所・銀行
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-71	物件名称	KDX飯田橋ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2011年7月22日		取得価格	4,670百万円
所在地	東京都新宿区下宮比町2番26号			
土地	面積	967.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	建築時期	1990年3月22日
	延床面積	5,422.64㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-72	物件名称	KDX東品川ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2011年7月22日		取得価格	4,590百万円
所在地	東京都品川区東品川四丁目10番13号			
土地	面積	3,115.45㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	建築時期	1993年1月8日
	延床面積	10,138.65㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-73	物件名称	KDX箱崎ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2011年7月22日		取得価格	2,710百万円
所在地	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号			
土地	面積	971.83㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	建築時期	1993年11月24日
	延床面積	6,332.48㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-78	物件名称	KDX立川駅前ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2011年12月26日		取得価格	1,267百万円
所在地	東京都立川市曙町二丁目12番18号			
土地	面積	464.95㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建	建築時期	1990年2月20日
	延床面積	2,896.48㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-83	物件名称	KDX府中ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2012年9月21日		取得価格	6,120百万円
所在地	東京都府中市宮町一丁目40番地			
土地	面積	2,400.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付14階建	建築時期	1996年3月26日
	延床面積	16,647.00㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は建築基準法第86条第1項により建築され、容積率の緩和を受けています。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-84	物件名称	KDX春日ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2012年9月21日		取得価格	2,800百万円
所在地	東京都文京区西片一丁目15番15号			
土地	面積	1,319.24㎡	用途地域	商業地域・近隣商業地域・第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%・300%・150%/80%・80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	建築時期	1992年6月30日
	延床面積	6,444.31㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-85	物件名称	KDX中目黒ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2012年9月21日		取得価格	1,880百万円
所在地	東京都目黒区東山一丁目5番4号			
土地	面積	730.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根7階建	建築時期	1985年10月7日
	延床面積	3,455.90㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-86	物件名称	KDX大宮ビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2013年3月26日			取得価格	2,020百万円
所在地	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番地1				
土地	面積	775.67㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	（オフィス）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 （住宅）鉄骨造陸屋根3階建		建築時期	1993年4月26日
	延床面積	（オフィス）4,965.80㎡ （住宅）89.70㎡		用途	（オフィス）事務所・店舗・駐車場 （住宅）居宅
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	―			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	―
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-87	物件名称	日本橋堀留町ファースト		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2013年8月19日			取得価格	2,200百万円
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号				
土地	面積	1,193.91㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 （敷地権割合63.46%）		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		建築時期	1995年7月27日
	延床面積	7,362.25㎡		用途	事務所・居宅・駐車場
	所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有持分 （専有面積割合63.32%） （注）		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	（注）本物件建物の権利関係は、以下のとおりです。 ・1階の一部及び2階～5階及び10階：信託受託者が所有 ・9階：信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有（信託受託者の共有持分割合59.88%） ・地下1階及び1階の一部：信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有（信託受託者の共有持分割合63.47%） ・その他の部分：本物件建物の他の区分所有者が所有				

物件番号	A-88	物件名称	KDX新宿六丁目ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2013年9月13日			取得価格	1,900百万円
所在地	東京都新宿区新宿六丁目24番20号				
土地	面積	1,072.03㎡		用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%・400%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		建築時期	1990年3月31日
	延床面積	5,907.00㎡		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-89	物件名称	KDX高輪台ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2013年11月19日			取得価格	5,250百万円
所在地	東京都港区高輪三丁目5番23号				
土地	面積	2,546.89㎡		用途地域	商業地域・第一種住居地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	500%・300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		建築時期	1985年10月23日
	延床面積	9,265.03㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-90	物件名称	KDX池袋ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2013年11月18日			取得価格	3,900百万円
所在地	東京都豊島区池袋二丁目6番1号				
土地	面積	472.94㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%・600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		建築時期	2009年3月27日
	延床面積	3,848.18㎡		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		—	—
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-91	物件名称	KDX三田ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2013年11月18日			取得価格	3,180百万円
所在地	東京都港区芝三丁目43番16号				
土地	面積	548.72㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付11階建		建築時期	1993年3月31日
	延床面積	5,007.98㎡		用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権		—	—
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-92	物件名称	KDX秋葉原ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2013年11月19日			取得価格	2,600百万円
所在地	東京都千代田区神田岩本町1番地14				
土地	面積	374.88㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		建築時期	1973年12月19日（注）
	延床面積	2,979.14㎡		用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地の一部に、地下高速電車事業施設所有を目的として、地上権が設定されています。 本物件土地と隣地との境界の一部について、境界確認書面の締結が未了です。				
その他	（注）本物件建物は、旧耐震基準による設計ですが、2009年に耐震診断及び耐震補強工事を実施済です。				

物件番号	A-93	物件名称	KDX飯田橋スクエア		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2014年1月10日			取得価格	4,350百万円
所在地	東京都新宿区新小川町4番1号				
土地	面積	1,341.98㎡		用途地域	商業地域・準工業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	500%・400%・300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1994年1月27日
	延床面積	6,764.37㎡		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	―			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	―
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-94	物件名称	KDX武蔵小杉ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2014年3月20日		取得価格	12,000百万円
所在地	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地			
土地	面積	3,210.09㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付11階建	建築時期	2013年5月20日
	延床面積	16,094.14㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地の一部に、鉄道敷地又は鉄道施設・構築物設置を目的として、地上権が設定されています。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-95	物件名称	KDX豊洲グランスクエア	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分割合25%）（注）			
取得年月日	2014年5月30日		取得価格	8,666百万円
所在地	東京都江東区東雲一丁目7番12号			
土地	面積	20,403.07㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根・ガラス板ぶき11階建	建築時期	2008年4月16日
	延床面積	63,419.60㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2034年3月31日		マスターリース会社	―
特記事項	本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分（準共有持分25%）の取得に際し、売主と本物件の他の準共有者である法人との間で締結された受益権準共有者間協定書における売主の地位を承継しています。当該受益権準共有者間協定書において、本物件に係る意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。			
その他	（注）　本物件の信託受益権はケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」といいます。）と準共有しています。			

物件番号	A-96	物件名称	KDX高田馬場ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2014年5月30日			取得価格	3,650百万円
所在地	東京都豊島区高田三丁目14番29号				
土地	面積	1,511.58㎡		用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権（所有面積割合100.00%）		容積率/建蔽率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建		建築時期	1988年10月18日
	延床面積	6,576.07㎡		用途	事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権（専有面積割合100.00%）		―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	道路等の用地として本物件土地の一部を東京都に提供した結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-99	物件名称	KDX池袋ウエストビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2014年9月3日			取得価格	1,934百万円
所在地	東京都豊島区池袋二丁目53番5号				
土地	面積	603.21㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		建築時期	1988年7月30日
	延床面積	3,477.86㎡		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	―			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	―
特記事項	本物件は建築基準法第86条第1項に基づき建築され、容積率の緩和を受けています。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-101	物件名称	KDX横浜ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2014年10月29日		取得価格	7,210百万円
所在地	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1			
土地	面積	2,499.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造　陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付11階建	建築時期	1994年3月18日
	延床面積	15,894.75㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地の一部について、自然的原因と考えられる、土壌汚染対策法に定める基準値を超えた物質（土壌汚染対策法に定める特定有害物質）が存在しています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり専門業者に対して調査を委託しており、「現状で利用する限りにおいては、土壌汚染対策法等により土壌等の対策を直ちに求められるものではなく、届出等の義務を負うものではない。」旨の意見を得ています。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-102	物件名称	KDX横浜西口ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2014年12月2日		取得価格	2,750百万円
所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号			
土地	面積	1,029.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	建築時期	1988年10月28日
	延床面積	6,556.59㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-107	物件名称	KDX銀座イーストビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2015年3月13日			取得価格	3,600百万円
所在地	東京都中央区入船三丁目7番2号				
土地	面積	1,216.99㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		建築時期	1991年8月7日
	延床面積	6,413.60㎡		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-108	物件名称	ぺんてるビル　①建物及びその敷地		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2015年3月26日			取得価格	3,350百万円（注1）
所在地	東京都中央区日本橋小網町7番2号及び7番7号				
土地	面積	2,116.73㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 （所有面積割合41.14%） （注2）		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付14階建		建築時期	1990年11月8日
	延床面積	18,880.89㎡		用途	事務所・銀行・居宅
	所有形態	区分所有権 2階、4階～6階：事務所及び銀行部分 6階、7階：住宅部分 区分所有権の共有持分 1階：銀行部分の一部 （共有持分割合59.29%） 5階：住宅部分の一部 （共有持分割合72.02%） 7階：事務所部分 （共有持分割合86.39%） （専有面積割合40.23%） （注3）		—	—
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地の一部に、地下鉄敷設を目的として、地上権が設定されています。				
その他	（注1）後記「②底地」と併せて1物件として管理しており、合算した数値を記載しています。 （注2）本物件土地の権利関係は、以下のとおりです。 ・870.92㎡：信託受託者が所有 ・1,245.81㎡：本物件建物の他の区分所有者が所有 （注3）本物件建物の権利関係は、以下のとおりです。 ・2階及び4階～7階の各一部：信託受託者が所有 ・1階の一部：信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有（信託受託者の共有持分割合59.29%） ・5階の一部：信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有（信託受託者の共有持分割合72.02%） ・7階の一部：信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有（信託受託者の共有持分割合86.39%） ・その他の部分：本物件建物の他の区分所有者が所有				

物件番号	A-108	物件名称	ぺんてるビル　②底地		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2015年3月26日			取得価格	―（注1）
所在地	東京都中央区日本橋小網町7番10号				
土地	面積	385.90㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分割合40%）（注2）		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	―		建築時期	―
	延床面積	―		用途	―
	所有形態	―		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	―
特記事項	本物件に、給油所建物及びその付属施設の所有を目的として、地上権（注3）が設定されています。				
その他	（注1）前記「①建物及びその敷地」と併せて1物件として管理しており、合算した数値を①に記載しています。 （注2）本物件土地の権利関係は、以下のとおりです。 ・385.90㎡：信託受託者と前記「①建物及びその敷地」の建物の他の区分所有者が共有 （注3）当該地上権の内容の詳細については、地上権者の了承を得られていないため、非開示としています。				

物件番号	A-109	物件名称	KDX浜松町センタービル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2015年9月1日			取得価格	3,950百万円
所在地	東京都港区浜松町一丁目22番5号				
土地	面積	835.83㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		建築時期	1985年12月2日
	延床面積	3,981.69㎡		用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-112	物件名称	KDX虎ノ門一丁目ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2016年3月30日		取得価格	14,616百万円
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号			
土地	面積	1,449.82㎡（注）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	建築時期	2013年10月10日
	延床面積	11,212.05㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。 本物件土地の一部において、自然的原因と考えられる、土壌汚染対策法に定める基準値を超えた物質（土壌汚染対策法に定める特定有害物質）が存在しています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり専門業者に対して調査を委託しており「土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性はないと考える。」旨の意見を得ています。			
その他	（注）本投資法人は、2021年12月2日付で土地の一部（約114.3㎡）を収用に伴い譲渡（譲渡価格1,702百万円）しているため、当該収用後の面積を記載しています。			

物件番号	A-113	物件名称	KDX新日本橋駅前ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2016年8月2日		取得価格	3,829百万円
所在地	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号			
土地	面積	531.64㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	建築時期	1992年5月31日
	延床面積	4,254.07㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-115	物件名称	アーク森ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分割合40%）（注1）				
取得年月日	2016年12月1日			取得価格	4,169百万円
所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号				
土地	面積	39,602.42㎡（注2）		用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権 （敷地権割合3.05%） （注2）		容積率/建蔽率	700%・400%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付37階建		建築時期	1986年3月31日
	延床面積	177,486.95㎡（注2）		用途	事務所
	所有形態	区分所有権 （専有面積割合2.02%）		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	森ビル株式会社
信託期間満了日	2026年12月28日			マスターリース会社	森ビル株式会社

特記事項	本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分（準共有持分40%）の取得に際し、本物件の他の準共有者と信託受託者との間で受益者間協定書を締結しています。当該受益者間協定書において、本物件に係る意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、事前に通知すること等が定められています。 本物件土地と隣地との境界の一部について、境界確認書面の締結が未了です。
その他	（注1）本物件の信託受益権は森ビル株式会社と準共有しています。 （注2）本物件が存するアークヒルズの土地及び建物全体の面積を記載しています。なお、アークヒルズの土地は他の区分所有者との共有です。また、当該土地のうち、64.19%に関しては、アーク森ビル、アークタワーズイースト・ウエスト、及びアークタワーズサウスの3棟にかかる敷地権が設定されています。

物件番号	A-116	物件名称	KDX西新橋ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2017年2月1日			取得価格	8,400百万円
所在地	東京都港区西新橋三丁目3番1号				
土地	面積	1,406.56㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（所有面積割合100.00%）		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		建築時期	1992年8月31日
	延床面積	8,851.60㎡		用途	事務所・車庫
	所有形態	区分所有権（専有面積割合100.00%）		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-117	物件名称	BR五反田		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2017年4月5日			取得価格	2,200百万円
所在地	東京都品川区西五反田二丁目30番4号				
土地	面積	914.80㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び借地権（注1）（注2）		容積率/建蔽率	700%・800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付11階建		建築時期	1991年9月20日
	延床面積	7,395.72㎡		用途	事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権（専有面積割合72.57%）		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	信託受託者は、他の区分所有者との間で締結された共同事業契約を承継しています。当該共同事業契約において、信託受託者又は他の区分所有者は、区分所有権を第三者へ譲渡又はその他の処分を行う場合は、あらかじめ書面による相手方の承諾を得ることとされており、また、かかる承諾を相手方に求めた場合、その相手方は買取優先権を有するものとされています。				
その他	（注1）本物件土地の権利関係は以下のとおりです。 ・499.32㎡：信託受託者が所有 ・139.20㎡：信託受託者が賃借 ・276.28㎡：本物件建物の他の区分所有者が所有 （注2）本物件土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。 借地対象面積：139.20㎡ 借地期間：1988年1月8日から2018年1月7日まで 当初の借地契約における借地期間を記載しています。なお、本書の日付現在、借地法の規定に従い、借地権は有効に存続しているものと考えています。なお、賃料、賃料改定及び敷金・保証金については、借地権設定者の承諾を得られていないため非開示としています。				

物件番号	A-119	物件名称	KDX渋谷南平台ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2017年8月10日		取得価格	3,500百万円
所在地	東京都渋谷区南平台町17番17号			
土地	面積	1,276.02㎡	用途地域	第二種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建	建築時期	2003年12月22日
	延床面積	2,832.58㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-120	物件名称	KDX代々木ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2005年9月30日		取得価格	2,479百万円
所在地	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号			
土地	面積	228.74㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び借地権 （注）	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	建築時期	1991年8月12日
	延床面積	1,269.06㎡	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	（注）本物件土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。 借地対象面積：21.94㎡ 借地期間：2005年9月30日から満30年間 なお、賃料、賃料改定及び敷金・保証金については、借地権設定者の承諾を得られていないため非開示としています。			

物件番号	A-121	物件名称	銀座四丁目タワー	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2013年8月19日		取得価格	9,800百万円
所在地	東京都中央区銀座四丁目9番13号			
土地	面積	688.52㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%・700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付き13階建	建築時期	2008年11月28日
	延床面積	6,787.33㎡	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-122	物件名称	三菱重工横浜ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分割合23%）（注）			
取得年月日	2017年12月7日		取得価格	14,720百万円
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目3番1号			
土地	面積	10,100.58㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付34階建	建築時期	1994年2月23日
	延床面積	109,472.69㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2037年3月30日		マスターリース会社	―
特記事項	本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分（準共有持分23%）の取得に際し、売主と本物件の他の準共有者である法人及び信託受託者との間で締結された受益権準共有者間協定書における売主の地位を承継しています。当該受益権準共有者間協定書において、本物件に係る意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。			
その他	（注）　本物件の信託受益権は他の準共有者（本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託する合同会社YMMインベストメント及びKPI）と準共有しており、YMM、KPI及び本投資法人の準共有割合は、それぞれ49%、28%及び23%となっています。			

物件番号	A-123	物件名称	KDX横浜関内ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2018年1月31日		取得価格	9,500百万円
所在地	神奈川県横浜市中区相生町三丁目56番地1			
土地	面積	1,687.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%・600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建	建築時期	2007年9月4日
	延床面積	15,883.21㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2027年10月31日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-124	物件名称	KDX浜松町プレイス	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2018年7月2日		取得価格	20,700百万円
所在地	東京都港区芝公園一丁目7番6号			
土地	面積	1,917.71㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	建築時期	2015年2月28日
	延床面積	12,280.77㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-125	物件名称	KDX調布ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2019年6月14日			取得価格	8,700百万円
所在地	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番地1				
土地	面積	13,265.06㎡		用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権 （共有持分割合61.17%） （注1）		容積率/建蔽率	200%/60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き7階建		建築時期	1995年1月16日
	延床面積	31,536.86㎡		用途	事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権及び 区分所有権の共有持分 （専有面積割合61.21%） （注2）		―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2029年5月31日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件建物は区分所有建物であり、本物件の管理規約において、本物件の用途の制限等が定められているほか、区分所有者が区分所有権を譲渡する場合又は区分所有権を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する場合には、事前に譲渡希望価格等を他の区分所有者に通知し、当該他の区分所有者が当該譲渡希望価格等で自ら又は第三者をして取得することを希望する場合には、当該他の区分所有者又は当該第三者に対して譲渡をすること等が定められています。				
その他	（注1）2023年10月31日現在の本物件土地の他の共有者は、本合併により本投資法人と合併したKRRであり、本物件建物の他の区分所有者もKRRです。 （注2）2023年10月31日現在の本物件建物の権利関係は、以下のとおりです。 ・1階の一部及び2階～7階：信託受託者が所有 ・地下1階及び1階の一部：信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有（信託受託者の共有持分割合20.37%） ・その他の部分：本物件建物の他の区分所有者が所有				

物件番号	A-127	物件名称	KDX神田駅前ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月	2020年2月7日			取得価格	3,300百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目7番地4				
土地	面積	435.14㎡（注）		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建		建築時期	1991年2月25日
	延床面積	2,543.00㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年1月31日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	（注）北西側隣地の一部（約23.32㎡）について、本物件土地のために通行を目的とした地役権の設定をしています。				

物件番号	A-128	物件名称	KDX新橋駅前ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2020年6月30日			取得価格	16,300百万円
所在地	東京都港区新橋一丁目9番5号				
土地	面積	874.36㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建		建築時期	2018年9月5日
	延床面積	7,327.63㎡		用途	事務所・診療所・店舗
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年7月31日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-130	物件名称	KDX江戸橋ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月	2022年6月30日			取得価格	9,600百万円
所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号				
土地	面積	924.00㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建		建築時期	1986年11月21日
	延床面積	8,076.42㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-12	物件名称	ポルタス・センタービル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2005年9月21日			取得価格	5,570百万円
所在地	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1				
土地	面積	13,936.63㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 （敷地権割合 22.26%）		容積率/建蔽率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付25階建		建築時期	1993年9月30日
	延床面積	79,827.08㎡		用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場
	所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有持分 （専有面積割合24.19%） （注）		―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件敷地の一部に、下水道等公共設置物管理を目的として、地役権が設定されています。				
その他	（注）本物件建物の権利関係は、以下のとおりです。 ・地下2階、地下1階及び1階並びに3階～16階の各一部：信託受託者が所有 ・地下2階及び地下1階の各一部：信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有（信託受託者の共有持分割合41.10%） ・その他の部分：本物件建物の他の区分所有者が所有				

物件番号	A-42	物件名称	KDX烏丸ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2007年6月1日			取得価格	5,400百万円
所在地	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1				
土地	面積	1,788.67㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		建築時期	1982年10月20日
	延床面積	12,632.68㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-44	物件名称	KDX仙台ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2007年6月1日		取得価格	2,100百万円
所在地	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号			
土地	面積	987.78㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	建築時期	1984年2月24日
	延床面積	5,918.30㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-53	物件名称	KDX博多南ビル	
特定資産の種類	不動産			
取得年月日	2008年2月1日		取得価格	4,900百万円
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号			
土地	面積	1,826.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	建築時期	1973年6月13日
	延床面積	13,238.16㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	―		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
			マスターリース会社	―
特記事項	本物件建物は、旧耐震基準による設計ですが、2007年に耐震診断及び耐震補強工事を実施済です。 本物件建物は、建築基準法上の容積率規制が定められる以前に建築確認を受けた建築物です。このため、現在の建物容積率は現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態にあります。 本物件建物は、建物竣工時点における工事完了検査の手続が未了となっています。前所有者において元設計・施工会社である株式会社竹中工務店を通じた福岡市との協議を経て、「建物内の既存不適格箇所の改良」及び「建物の一部増築」に係る建築確認申請を、建物図書一式と共に福岡市宛に新たに提出し、2007年6月12日付で建築確認通知を受けています。当該工事は2007年10月に完了し、工事完了検査済証が2007年10月29日付で福岡市から発行されています。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-54	物件名称	KDX北浜ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2008年2月1日			取得価格	2,220百万円
所在地	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号				
土地	面積	751.92㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び借地権（注）		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建		建築時期	1994年7月8日
	延床面積	4,652.96㎡		用途	事務所・倉庫・駐車場
	所有形態	所有権		—	—
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	（注）本物件土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。 借地面積：541.75㎡ 借地期間：2006年7月26日から2038年7月25日まで なお、賃料、賃料改定及び敷金・保証金については、借地権設定者の承諾を得られていないため非開示としています。				

物件番号	A-58	物件名称	KDX名古屋栄ビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2008年4月25日、2009年7月1日			取得価格	7,550百万円
所在地	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号				
土地	面積	1,192.22㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建		建築時期	2009年4月27日
	延床面積	9,594.00㎡		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		—	—
信託受託者	—			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	—
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-69	物件名称	KDX小林道修町ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2010年12月1日			取得価格	2,870百万円
所在地	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号				
土地	面積	1,561.04㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	建物譲渡特約付定期借地権（注1）		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		建築時期	2009年7月28日
	延床面積	10,723.83㎡		用途	事務所・車庫・店舗
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日（注2）（注3）			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	（注1）本物件は、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されます。 定期借地契約の概要は、以下のとおりです。 借地権の目的　：本物件建物を所有するため 借地権の種類　：借地借家法第22条に基づく定期借地権（同法第24条に基づく建物譲渡特約付） 借地期間　：2009年8月17日～2059年8月16日まで（50年間） 地代　：2019年9月 1日～2024年8月末　107,900千円／年 2024年9月 1日～2029年8月末　121,500千円／年 2029年9月 1日～2039年8月末　71,000千円／年 2039年9月 1日～2059年8月16日　別途協議 借地保証金　：121,500,000円（信託受託者が底地所有者に対して差入済） 建物譲渡特約　：底地所有者は、借地期間の開始日（2009年8月17日）より30年を経過した日以降、本物件の将来の譲渡時点毎に定められている価格で買い取れることとなっています。 なお、50年間の借地期間が満了する6か月前の時点で底地所有者による買取権が行使されていない場合、借地期間の満了日を買取日として買取権が行使されたとみなすこととなっています。 （注2）信託期間は、2009年8月17日から30年目の応当日を超えて延長することができないこととなっています。このため、2039年8月17日以降については、本物件を現物不動産の形態で所有及び保有することが想定されています。 （注3）本投資法人が本件信託受益権の取得に合わせて底地所有者（小林製薬株式会社）と締結した受益権譲渡予約契約（以下、本（注3）において「本予約契約」といいます。）により、借地権の開始日の20年後の応当日から30年後の応当日までの間に、底地所有者が本件信託受益権を買い取ることができる権利が付されています。かかる場合の、底地所有者によるこれらの買い取りにあたっての買取価格は、将来の譲渡時点毎に定められています（以下、当該本予約契約において譲渡時点毎に定められている買取価格を、本（注3）において「所定買取価格」といいます。）。 また、本予約契約において、(i)本投資法人の各決算期末から3か月以内に関東財務局長に提出する有価証券報告書記載の期末有利子負債比率が60%を上回った場合、(ii)本投資法人に破産手続開始等の倒産手続開始の申立がなされた場合、その他本投資法人に一定の事由が生じた場合には、借地権の開始日の20年後の応当日から30年後の応当日までの間以外の期間であっても、底地所有者に、本件信託受益権を買い取ることができる権利が付されています。かかる場合の、底地所有者によるこれらの買取りにあたっての買取価格は、一般財団法人日本不動産研究所又は当事者が別途合意する不動産鑑定業者による鑑定評価額と所定買取価格とのいずれか低い方とされています。 更に、本予約契約においては、本予約契約の締結日から借地権の開始日の30年後の応当日までの間に、本投資法人が本件信託受益権につき譲渡、担保設定その他の処分（以下、本（注3）において「譲渡等」といいます。）をしようとする場合、底地所有者の書面による事前の承諾を得ることとされており、また、かかる場合、底地所有者は本投資法人による譲渡等の希望の通知を受領してから3か月間、本件信託受益権の譲渡に関して、優先的かつ独占的に交渉する権利を有するものとされています。なお、底地所有者がかかる権利を行使した場合の買取価格は、所定買取価格とされています。				

物件番号	A-70	物件名称	KDX札幌ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2011年3月25日			取得価格	2,005百万円
所在地	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2				
土地	面積	819.44㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		建築時期	1989年10月30日
	延床面積	5,503.90㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部について、境界確認書面の締結が未了です。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-79	物件名称	KDX名古屋駅前ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2011年12月26日			取得価格	7,327百万円
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号				
土地	面積	1,354.10㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	1,000%・600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		建築時期	1986年4月10日
	延床面積	13,380.30㎡		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-82	物件名称	KDX東梅田ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2012年3月28日		取得価格	2,770百万円
所在地	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号			
土地	面積	804.50㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	建築時期	2009年7月15日
	延床面積	6,805.76㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-97	物件名称	KDX宇都宮ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2014年5月30日		取得価格	2,350百万円
所在地	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号			
土地	面積	1,412.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付10階建	建築時期	1999年2月8日
	延床面積	7,742.18㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-98	物件名称	KDX広島ビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月日	2014年9月1日			取得価格	1,300百万円
所在地	広島県広島市南区金屋町2番15号				
土地	面積	706.78㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	900%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		建築時期	1990年1月17日
	延床面積	5,718.83㎡		用途	事務所・パーキングタワー
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	―			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	―
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-100	物件名称	千里ライフサイエンスセンタービル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2014年10月15日			取得価格	13,000百万円
所在地	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号				
土地	面積	5,911.08㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付21階建		建築時期	1992年6月30日
	延床面積	49,260.78㎡		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-104	物件名称	KDX南本町ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2014年12月2日		取得価格	2,200百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号			
土地	面積	882.96㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	1,000%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	建築時期	2009年12月28日
	延床面積	7,694.03㎡	用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権	―	―
信託受託者	株式会社りそな銀行		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-106	物件名称	KDX桜通ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2015年1月9日		取得価格	5,900百万円
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号			
土地	面積	2,420.43㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付18階建	建築時期	1992年8月17日
	延床面積	19,680.16㎡（所有面積割合100.00%）	用途	事務所・店舗・休憩室・倉庫
	所有形態	区分所有権（専有面積割合100.00%）	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

物件番号	A-110	物件名称	KDX新大阪ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2015年9月1日			取得価格	4,550百万円
所在地	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号				
土地	面積	1,016.54㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		建築時期	1992年5月28日
	延床面積	7,987.35㎡		用途	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-111	物件名称	KDX名古屋日銀前ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2016年3月15日			取得価格	3,500百万円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号				
土地	面積	732.14㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		建築時期	2006年9月20日
	延床面積	5,862.22㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-118	物件名称	KDX札幌北口ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2017年7月20日			取得価格	1,800百万円
所在地	北海道札幌市北区北七条西四丁目17番地1				
土地	面積	782.69㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		建築時期	1992年9月10日
	延床面積	4,639.44㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-126	物件名称	KDX土佐堀ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月	2020年1月31日			取得価格	5,000百万円
所在地	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目5番11号				
土地	面積	993.68㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		建築時期	1987年10月27日
	延床面積	8,307.73㎡		用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年1月31日			マスターリース会社	―
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部について、境界確認書面の締結が未了です。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-129	物件名称	KDX仙台本町ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得年月日	2022年4月28日			取得価格	6,360百万円
所在地	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3番10号				
土地	面積	1,995.04㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		建築時期	1984年11月26日
	延床面積	13,049.82㎡		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
信託期間満了日	2030年8月1日			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地の一部に、高速鉄道事業に要する施設の所有を目的として、地上権が設定されています。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	A-131	物件名称	KDX神戸ビル		
特定資産の種類	不動産				
取得年月	2022年8月1日			取得価格	3,450百万円
所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目1番6号				
土地	面積	1,290.18㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		建築時期	1992年5月13日
	延床面積	8,501.91㎡		用途	事務所
	所有形態	所有権		―	―
信託受託者	―			PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
				マスターリース会社	―
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

物件番号	D-2	物件名称	新宿6丁目ビル（底地）	
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得年月日	2014年4月18日		取得価格	2,880百万円
所在地	東京都新宿区新宿六丁目24番16号			
土地	面積	1,355.13㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	―	建築時期	―
	延床面積	―	用途	―
	所有形態	―	―	―
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		PM会社	―
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	―
特記事項	該当事項はありません。			
その他	（注）信託受託者は、本書の日付現在、本物件上の建物の所有者との間で土地賃貸借契約を締結しています。土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。 借地権の種類：普通借地権（賃借権） 契約期間　　：2014年4月18日から30年間（更新期間初回20年間、以降10年間） 年間賃料　　：137,724千円 賃料改定　　：3年毎（ただし、2015年6月を初回とします。） なお、その他の土地賃貸借契約の内容の詳細については、借地権者の了承を得られていないため、非開示としています。			

ｄ．個別物件の収益状況

第37期（2023年5月1日～2023年10月31日）：184日間

※2023年10月31日現在

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A001	A003	A004	A005	A006
物件名称		KDX 日本橋313ビル	KDX 東茅場町三洋ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 中野坂上ビル	原宿FFビル
取得年月日		2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日
価格情報	取得価格 （百万円）	5,940	4,450	3,680	2,533	2,450
	構成比率	1.3%	1.0%	0.8%	0.6%	0.5%
	貸借対照表計上額 （百万円）	5,569	3,914	3,176	2,281	2,337
	期末評価額 （百万円）	7,110	5,300	3,580	2,540	3,880
	構成比率	1.3%	1.0%	0.6%	0.5%	0.7%
賃貸借情報	テナント総数	16	9	4	28	2
	賃貸可能面積（㎡）	5,732.83	4,379.20	3,323.14	4,286.99	3,071.15
	賃貸面積（㎡）	5,732.83	4,379.20	3,323.14	4,286.99	3,071.15
	稼働率 2023年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	91.1%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	94.7%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	89.0%	100.0%	96.4%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報（第37期）	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 （千円）	202,784	116,982	113,634	93,777	112,541
	賃貸収入	180,689	101,802	98,884	81,325	103,468
	その他収入	22,094	15,179	14,749	12,451	9,073
	②賃貸事業費用合計 （千円）	69,286	35,526	37,642	34,668	28,596
	管理委託費	15,610	9,929	10,989	9,532	7,592
	公租公課	25,183	10,330	9,602	8,654	9,673
	水道光熱費	16,173	8,257	8,762	7,884	4,882
	修繕費	8,474	5,649	7,544	5,716	3,163
	保険料	206	153	160	167	118
	信託報酬・その他	3,637	1,207	584	2,711	3,165
	③ＮＯＩ（＝①－②） （千円）	133,497	81,455	75,991	59,108	83,945
	④減価償却費 （千円）	17,784	26,547	22,708	20,962	11,208
	⑤賃貸事業利益（＝③－④） （千円）	115,712	54,908	53,283	38,146	72,736
	⑥資本的支出 （千円）	2,478	34,213	3,736	807	11,324
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥） （千円）	131,019	47,242	72,255	58,301	72,620
参考情報	経費率（＝②／①）	34.2%	30.4%	33.1%	37.0%	25.4%
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	50,268	20,576	19,121	17,189	19,124
	②のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬等） （千円）	6,862	4,049	3,869	3,120	4,009
	参考：総賃貸事業収入比	3.4%	3.5%	3.4%	3.3%	3.6%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 （千円）	261,822	224,040	154,215	237,800	198,014
	参考：上記 年平均額	21,818	18,670	12,851	19,816	16,501

物件の並び順を用途、地域区分毎に物件番号順に記載しています。

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A007	A008	A013	A014	A016
物件名称		KDX 南青山ビル	KDX 神田北口ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	東伸24ビル
取得年月日		2005年 8月1日	2005年 8月1日	2005年 11月1日	2006年 3月1日	2006年 5月1日
価格情報	取得価格　（百万円）	2,270	1,950	5,950	2,252	5,300
	構成比率	0.5%	0.4%	1.3%	0.5%	1.2%
	貸借対照表計上額　（百万円）	2,166	1,721	5,377	2,130	4,716
	期末評価額　（百万円）	2,840	1,650	5,540	3,240	5,760
	構成比率	0.5%	0.3%	1.0%	0.6%	1.0%
賃貸借情報	テナント総数	7	10	9	23	20
	賃貸可能面積（㎡）	1,810.19	1,918.23	3,719.37	3,845.90	6,616.68
	賃貸面積（㎡）	1,577.01	1,918.23	3,719.37	3,845.90	6,616.68
	稼働率　2023年10月末	87.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2023年 4月末	87.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	88.3%	95.3%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報 (第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計　（千円）	69,020	52,145	145,311	116,150	182,822
	賃貸収入	62,911	48,344	129,546	103,121	155,053
	その他収入	6,109	3,800	15,764	13,028	27,768
	②賃貸事業費用合計　（千円）	18,231	18,851	46,388	35,481	48,217
	管理委託費	5,057	5,002	9,950	13,791	15,705
	公租公課	7,219	4,519	20,152	7,692	14,389
	水道光熱費	4,850	3,842	10,639	9,197	14,665
	修繕費	429	4,599	2,084	4,046	1,578
	保険料	62	55	143	156	217
	信託報酬・その他	610	833	3,418	596	1,662
	③ＮＯＩ（＝①－②）　（千円）	50,789	33,293	98,922	80,669	134,604
	④減価償却費　（千円）	7,305	8,933	23,214	21,521	47,965
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）　（千円）	43,484	24,360	75,707	59,147	86,639
	⑥資本的支出　（千円）	510	2,445	2,224	13,575	-
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）　（千円）	50,279	30,848	96,697	67,093	134,604
参考情報	経費率（＝②／①）	26.4%	36.2%	31.9%	30.5%	26.4%
	2023年度固定資産税等年額　（千円）	14,434	8,998	40,244	15,389	28,779
	②のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）　（千円）	2,445	1,743	4,984	4,016	6,478
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.3%	3.4%	3.5%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額　（千円）	111,323	100,741	274,634	243,220	380,694
	参考：上記 年平均額	9,276	8,395	22,886	20,268	31,724

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A017	A019	A020	A021	A022
物件名称		KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル	KDX 新横浜ビル
取得年月日		2006年 5月1日	2006年 5月1日	2006年 5月1日	2006年 5月1日	2006年 5月1日
価格情報	取得価格　（百万円）	4,640	3,460	2,780	3,728	2,520
	構成比率	1.0%	0.8%	0.6%	0.8%	0.6%
	貸借対照表計上額　（百万円）	4,228	3,044	2,583	3,636	2,073
	期末評価額　（百万円）	6,230	3,610	3,340	5,370	2,760
	構成比率	1.1%	0.7%	0.6%	1.0%	0.5%
賃貸借情報	テナント総数	5	8	6	8	23
	賃貸可能面積（㎡）	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96	4,768.94
	賃貸面積（㎡）	3,072.34	2,388.48	2,582.53	2,434.32	4,768.94
	稼働率　2023年10月末	100.0%	87.7%	85.5%	86.8%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%	99.6%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報 (第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計　（千円）	154,909	99,263	89,980	120,813	101,557
	賃貸収入	139,574	90,874	80,939	109,809	89,747
	その他収入	15,335	8,388	9,040	11,004	11,810
	②賃貸事業費用合計　（千円）	35,826	31,308	31,880	38,155	28,174
	管理委託費	11,132	7,275	7,794	9,026	8,830
	公租公課	13,206	10,650	7,507	20,044	6,514
	水道光熱費	9,227	6,721	7,929	7,342	7,598
	修繕費	1,224	3,754	7,907	823	1,203
	保険料	118	93	105	111	150
	信託報酬・その他	917	2,812	635	807	3,876
	③ＮＯＩ（＝①－②）　（千円）	119,083	67,954	58,099	82,657	73,383
	④減価償却費　（千円）	20,839	11,979	18,092	10,977	26,014
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）　（千円）	98,243	55,975	40,007	71,680	47,368
	⑥資本的支出　（千円）	3,118	3,752	-	-	9,042
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）　（千円）	115,964	64,201	58,099	82,657	64,341
参考情報	経費率（＝②／①）	23.1%	31.5%	35.4%	31.6%	27.7%
	2023年度固定資産税等年額　（千円）	26,093	21,110	14,907	40,064	13,028
	②のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）　（千円）	5,591	3,412	3,022	4,152	3,570
	参考：総賃貸事業収入比	3.6%	3.4%	3.4%	3.4%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額　（千円）	221,213	166,460	151,170	188,684	324,190
	参考：上記 年平均額	18,434	13,871	12,597	15,723	27,015

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A027	A029	A030	A031	A032
物件名称		KDX 鍛冶町ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル
取得年月日		2006年 7月3日	2006年 9月1日	2006年 12月1日	2007年 1月19日	2007年 3月1日
価格情報	取得価格　（百万円）	2,350	2,950	4,200	1,400	6,090
	構成比率	0.5%	0.7%	0.9%	0.3%	1.3%
	貸借対照表計上額　（百万円）	2,223	2,832	3,537	1,212	5,722
	期末評価額　（百万円）	2,330	4,260	3,710	1,160	6,380
	構成比率	0.4%	0.8%	0.7%	0.2%	1.2%
賃貸借情報	テナント総数	10	6	12	6	8
	賃貸可能面積（㎡）	2,564.79	5,859.92	3,883.02	2,008.74	5,997.36
	賃貸面積（㎡）	2,564.79	5,859.92	3,883.02	2,008.74	5,997.36
	稼働率　2023年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%
	2022年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	91.4%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報 (第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計　（千円）	67,926	148,534	119,788	47,966	181,734
	賃貸収入	61,165	127,265	99,150	37,232	159,759
	その他収入	6,761	21,269	20,637	10,733	21,975
	②賃貸事業費用合計　（千円）	20,078	50,679	34,833	17,185	55,800
	管理委託費	6,944	14,383	9,486	4,609	14,772
	公租公課	6,006	15,175	9,979	3,451	13,028
	水道光熱費	6,001	16,459	12,083	7,040	12,416
	修繕費	386	2,692	2,067	1,726	12,730
	保険料	87	193	143	70	190
	信託報酬・その他	652	1,775	1,072	287	2,660
	③ＮＯＩ（＝①－②）　（千円）	47,848	97,855	84,954	30,780	125,934
	④減価償却費　（千円）	15,500	21,940	30,486	10,346	33,038
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）　（千円）	32,348	75,914	54,467	20,433	92,895
	⑥資本的支出　（千円）	1,186	11,068	6,810	3,429	18,054
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）　（千円）	46,661	86,787	78,144	27,350	107,880
参考情報	経費率（＝②／①）	29.6%	34.1%	29.1%	35.8%	30.7%
	2023年度固定資産税等年額　（千円）	11,980	30,235	19,801	6,893	25,842
	②のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）　（千円）	2,362	5,028	4,178	1,607	6,278
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額　（千円）	155,660	232,006	268,660	167,110	285,179
	参考：上記 年平均額	12,971	19,333	22,388	13,925	23,764

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A033	A035	A037	A038	A041
物件名称		KDX 御徒町ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 新宿286ビル
取得年月日		2007年 3月1日	2007年 3月1日	2007年 4月2日	2007年 4月2日	2007年 6月1日
価格情報	取得価格　（百万円）	2,000	1,155	6,400	1,500	2,300
	構成比率	0.4%	0.3%	1.4%	0.3%	0.5%
	貸借対照表計上額　（百万円）	1,967	1,112	6,392	1,502	2,323
	期末評価額　（百万円）	2,100	1,250	8,440	1,560	2,900
	構成比率	0.4%	0.2%	1.5%	0.3%	0.5%
賃貸借情報	テナント総数	2	10	9	10	9
	賃貸可能面積（㎡）	1,792.54	2,159.05	5,861.72	1,593.59	2,445.22
	賃貸面積（㎡）	1,792.54	2,159.05	5,861.72	1,593.59	2,445.22
	稼働率　2023年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	81.3%	100.0%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%
損益情報 (第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計　（千円）	64,647	50,957	203,908	51,502	75,032
	賃貸収入	58,613	41,679	190,984	46,538	64,660
	その他収入	6,034	9,278	12,924	4,964	10,371
	②賃貸事業費用合計　（千円）	21,146	17,500	45,860	15,535	24,586
	管理委託費	5,679	5,263	12,722	4,883	7,042
	公租公課	3,057	4,097	17,660	4,891	9,125
	水道光熱費	4,789	4,275	10,170	3,706	6,633
	修繕費	5,779	2,619	3,717	1,754	855
	保険料	52	74	196	57	114
	信託報酬・その他	1,786	1,168	1,392	242	813
	③ＮＯＩ（＝①－②）　（千円）	43,501	33,457	158,047	35,967	50,446
	④減価償却費　（千円）	9,023	12,243	33,727	8,979	13,778
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）　（千円）	34,478	21,214	124,320	26,988	36,667
	⑥資本的支出　（千円）	730	1,670	32,933	-	1,050
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）　（千円）	42,771	31,787	125,114	35,967	49,396
参考情報	経費率（＝②／①）	32.7%	34.3%	22.5%	30.2%	32.8%
	2023年度固定資産税等年額　（千円）	6,109	8,195	35,183	9,753	18,209
	②のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）　（千円）	2,207	1,722	7,386	1,785	2,560
	参考：総賃貸事業収入比	3.4%	3.4%	3.6%	3.5%	3.4%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額　（千円）	117,570	138,350	295,432	121,790	128,440
	参考：上記 年平均額	9,797	11,529	24,619	10,149	10,703

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A046	A051	A055	A056	A059
物件名称		飛栄九段北ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	新都心丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 岩本町ビル
取得年月日		2008年 2月1日	2008年 2月1日	2008年 2月29日	2008年 3月31日	2008年 5月1日
価格情報	取得価格 （百万円）	7,600	2,310	2,110	2,760	1,864
	構成比率	1.7%	0.5%	0.5%	0.6%	0.4%
	貸借対照表計上額 （百万円）	7,355	2,137	2,005	2,769	1,528
	期末評価額 （百万円）	8,680	2,190	1,710	2,370	1,690
	構成比率	1.6%	0.4%	0.3%	0.4%	0.3%
賃貸借情報	テナント総数	15	9	6	5	8
	賃貸可能面積（㎡）	6,908.96	2,237.07	1,912.24	2,323.44	1,529.70
	賃貸面積（㎡）	6,908.96	2,237.07	1,912.24	2,323.44	1,529.70
	稼働率 2023年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%
	2022年 4月末	86.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報(第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 （千円）	248,794	72,553	55,076	65,359	43,589
	賃貸収入	223,231	59,681	47,283	58,106	40,154
	その他収入	25,562	12,872	7,793	7,252	3,435
	②賃貸事業費用合計 （千円）	90,335	24,569	23,790	21,424	12,902
	管理委託費	31,093	7,415	6,053	5,155	3,437
	公租公課	30,702	6,307	5,135	8,024	3,251
	水道光熱費	16,592	6,428	6,162	6,117	2,997
	修繕費	5,682	2,995	123	1,581	664
	保険料	264	99	69	85	50
	信託報酬・その他	5,999	1,322	6,245	460	2,501
	③ＮＯＩ（＝①－②） （千円）	158,459	47,983	31,286	43,934	30,686
	④減価償却費 （千円）	20,765	14,339	8,979	10,912	5,996
	⑤賃貸事業利益（＝③－④） （千円）	137,693	33,644	22,307	33,021	24,690
	⑥資本的支出 （千円）	28,440	-	-	6,633	4,838
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥） （千円）	130,019	47,983	31,286	37,301	25,848
参考情報	経費率（＝②／①）	36.3%	33.9%	43.2%	32.8%	29.6%
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	61,061	12,585	10,195	16,025	6,500
	②のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬等） （千円）	8,311	2,459	1,762	2,230	1,515
	参考：総賃貸事業収入比	3.3%	3.4%	3.2%	3.4%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 （千円）	406,239	156,875	101,094	180,002	60,780
	参考：上記 年平均額	33,853	13,072	8,424	15,000	5,065

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A060	A062	A063	A064	A066
物件名称		KDX 晴海ビル	小石川TGビル	KDX 五反田ビル	KDX 日本橋216 ビル	KDX 新宿ビル
取得年月日		2008年 6月30日	2009年 11月18日	2009年 11月18日	2009年 12月1日	2010年 2月18日
価格情報	取得価格　（百万円）	10,250	3,080	2,620	2,010	6,800
	構成比率	2.3%	0.7%	0.6%	0.4%	1.5%
	貸借対照表計上額　（百万円）	8,089	2,992	2,593	1,738	6,847
	期末評価額　（百万円）	8,440	3,410	3,660	2,910	10,500
	構成比率	1.5%	0.6%	0.7%	0.5%	1.9%
賃貸借情報	テナント総数	11	2	10	7	23
	賃貸可能面積（㎡）	9,294.00	3,934.35	3,157.04	1,615.20	5,801.65
	賃貸面積（㎡）	8,432.48	3,934.35	3,157.04	1,413.30	5,801.65
	稼働率　2023年10月末	90.7%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報 (第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計　（千円）	247,014	127,185	111,186	58,693	266,304
	賃貸収入	205,862	107,739	99,188	51,482	233,883
	その他収入	41,152	19,445	11,998	7,211	32,420
	②賃貸事業費用合計　（千円）	105,023	44,284	33,353	24,063	84,181
	管理委託費	33,476	14,441	9,093	4,555	23,393
	公租公課	20,995	11,153	9,804	5,204	31,038
	水道光熱費	34,100	15,042	8,520	4,220	23,019
	修繕費	13,761	2,406	3,095	5,136	4,137
	保険料	352	171	135	62	256
	信託報酬・その他	2,337	1,069	2,705	4,884	2,335
	③ＮＯＩ（＝①－②）　（千円）	141,991	82,900	77,832	34,629	182,123
	④減価償却費　（千円）	32,607	19,893	16,768	4,914	26,876
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）　（千円）	109,384	63,006	61,063	29,714	155,246
	⑥資本的支出　（千円）	172	1,276	290	1,467	1,847
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）　（千円）	141,819	81,623	77,542	33,162	180,276
参考情報	経費率（＝②／①）	42.5%	34.8%	30.0%	41.0%	31.6%
	2023年度固定資産税等年額　（千円）	41,650	22,298	19,561	10,377	61,677
	②のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）　（千円）	7,938	4,287	3,857	1,904	9,151
	参考：総賃貸事業収入比	3.2%	3.4%	3.5%	3.2%	3.4%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額　（千円）	324,323	478,358	185,752	79,860	389,507
	参考：上記 年平均額	27,026	39,863	15,479	6,655	32,458

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A067	A071	A072	A073	A078
物件名称		KDX 銀座一丁目ビル	KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル	KDX 箱崎ビル	KDX 立川駅前ビル
取得年月日		2010年 11月12日	2011年 7月22日	2011年 7月22日	2011年 7月22日	2011年 12月26日
価格情報	取得価格 （百万円）	4,300	4,670	4,590	2,710	1,267
	構成比率	0.9%	1.0%	1.0%	0.6%	0.3%
	貸借対照表計上額 （百万円）	4,062	4,688	4,517	2,549	1,309
	期末評価額 （百万円）	6,050	5,880	4,860	3,680	1,890
	構成比率	1.1%	1.1%	0.9%	0.7%	0.3%
賃貸借情報	テナント総数	4	12	6	7	5
	賃貸可能面積（㎡）	3,573.59	4,350.61	7,117.94	3,992.60	1,613.25
	賃貸面積（㎡）	3,573.59	4,350.61	5,452.06	3,565.24	1,613.25
	稼働率 2023年10月末	100.0%	100.0%	76.6%	89.3%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	51.9%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	46.9%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	59.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	85.1%	100.0%	100.0%
損益情報(第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 （千円）	153,989	186,166	132,964	121,549	70,232
	賃貸収入	144,059	167,963	114,834	107,422	61,872
	その他収入	9,929	18,202	18,130	14,127	8,359
	②賃貸事業費用合計 （千円）	46,576	52,570	61,757	38,981	24,847
	管理委託費	9,988	11,424	14,094	8,731	5,927
	公租公課	15,727	12,555	17,753	12,748	8,695
	水道光熱費	8,745	15,814	12,995	10,460	4,668
	修繕費	8,514	1,588	15,368	5,813	4,091
	保険料	119	167	216	166	83
	信託報酬・その他	3,481	11,020	1,328	1,061	1,381
	③ＮＯＩ（＝①－②） （千円）	107,412	133,596	71,207	82,568	45,384
	④減価償却費 （千円）	12,239	27,963	31,011	28,262	6,172
	⑤賃貸事業利益（＝③－④） （千円）	95,173	105,633	40,195	54,306	39,212
	⑥資本的支出 （千円）	810	850	12,366	-	1,680
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥） （千円）	106,602	132,746	58,840	82,568	43,704
参考情報	経費率（＝②／①）	30.2%	28.2%	46.4%	32.1%	35.4%
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	31,447	24,812	34,573	25,441	17,390
	②のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬等） （千円）	5,334	6,525	4,166	4,165	2,359
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.1%	3.4%	3.4%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 （千円）	180,934	327,570	264,838	206,822	152,857
	参考：上記 年平均額	15,077	27,297	22,069	17,235	12,738

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A083	A084	A085	A086	A087
物件名称		KDX 府中ビル	KDX 春日ビル	KDX 中目黒ビル	KDX 大宮ビル	日本橋堀留町 ファースト
取得年月日		2012年 9月21日	2012年 9月21日	2012年 9月21日	2013年 3月26日	2013年 8月19日
価格情報	取得価格　（百万円）	6,120	2,800	1,880	2,020	2,200
	構成比率	1.4%	0.6%	0.4%	0.4%	0.5%
	貸借対照表計上額　（百万円）	5,819	2,628	1,854	2,062	2,227
	期末評価額　（百万円）	8,760	4,250	3,550	3,270	3,240
	構成比率	1.6%	0.8%	0.6%	0.6%	0.6%
賃貸借情報	テナント総数	40	11	7	16	13
	賃貸可能面積（㎡）	10,151.50	4,348.15	2,726.69	3,833.23	3,106.42
	賃貸面積（㎡）	9,902.52	4,348.15	2,726.69	3,743.53	3,106.42
	稼働率　2023年10月末	97.5%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%
	2022年10月末	93.4%	93.6%	100.0%	100.0%	97.3%
	2022年 4月末	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%
	2021年10月末	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.1%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	85.5%	100.0%	98.5%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報 (第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計　（千円）	307,145	128,230	96,811	125,908	104,479
	賃貸収入	276,046	114,186	87,378	110,505	92,311
	その他収入	31,099	14,044	9,433	15,402	12,167
	②賃貸事業費用合計　（千円）	111,792	42,475	27,769	34,488	27,529
	管理委託費	33,391	10,878	7,590	10,344	10,499
	公租公課	28,055	13,306	6,967	7,386	7,924
	水道光熱費	30,111	10,048	4,853	9,983	7,455
	修繕費	15,966	7,193	5,290	4,210	734
	保険料	456	178	107	146	139
	信託報酬・その他	3,811	869	2,960	2,417	775
	③ＮＯＩ（＝①－②）　（千円）	195,352	85,755	69,042	91,420	76,950
	④減価償却費　（千円）	56,480	23,000	12,836	16,756	14,993
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）　（千円）	138,872	62,755	56,205	74,663	61,956
	⑥資本的支出　（千円）	87,437	62,612	9,475	2,502	5,983
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）　（千円）	107,914	23,142	59,566	88,917	70,967
参考情報	経費率（＝②／①）	36.4%	33.1%	28.7%	27.4%	26.3%
	2023年度固定資産税等年額　（千円）	56,096	26,137	13,903	14,768	15,691
	②のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）　（千円）	10,255	4,367	3,384	4,435	3,702
	参考：総賃貸事業収入比	3.3%	3.4%	3.5%	3.5%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額　（千円）	608,756	263,619	163,812	314,270	170,601
	参考：上記 年平均額	50,729	21,968	13,651	26,189	14,216

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A088	A089	A090	A091	A092
物件名称		KDX 新宿六丁目ビル	KDX 高輪台ビル	KDX 池袋ビル	KDX 三田ビル	KDX 秋葉原ビル
取得年月日		2013年 9月13日	2013年 11月19日	2013年 11月18日	2013年 11月18日	2013年 11月19日
価格情報	取得価格 （百万円）	1,900	5,250	3,900	3,180	2,600
	構成比率	0.4%	1.2%	0.9%	0.7%	0.6%
	貸借対照表計上額 （百万円）	1,918	5,509	3,401	3,108	2,428
	期末評価額 （百万円）	3,310	7,370	5,340	4,140	3,130
	構成比率	0.6%	1.3%	1.0%	0.8%	0.6%
賃貸借情報	テナント総数	6	7	7	11	8
	賃貸可能面積（㎡）	4,037.44	6,970.54	3,110.77	3,272.19	2,287.40
	賃貸面積（㎡）	4,037.44	6,970.54	3,110.77	2,959.12	2,287.40
	稼働率 2023年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	90.4%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	89.3%	92.7%	100.0%
	2022年10月末	90.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報(第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 （千円）	103,832	209,474	128,494	98,132	74,208
	賃貸収入	87,582	183,696	115,866	82,842	67,731
	その他収入	16,249	25,778	12,628	15,289	6,476
	②賃貸事業費用合計 （千円）	36,598	56,827	35,414	50,658	20,225
	管理委託費	9,664	15,729	9,848	8,561	5,341
	公租公課	11,887	21,277	8,412	10,926	4,590
	水道光熱費	10,919	14,138	11,531	9,267	5,866
	修繕費	2,739	4,489	1,702	8,863	2,345
	保険料	172	234	90	140	79
	信託報酬・その他	1,214	958	3,830	12,898	2,003
	③ＮＯＩ（＝①－②） （千円）	67,233	152,647	93,080	47,474	53,982
	④減価償却費 （千円）	15,282	21,494	27,776	14,917	12,082
	⑤賃貸事業利益（＝③－④） （千円）	51,951	131,153	65,303	32,556	41,900
	⑥資本的支出 （千円）	767	20,037	2,676	10,566	759
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥） （千円）	66,466	132,610	90,403	36,907	53,223
参考情報	経費率（＝②／①）	35.2%	27.1%	27.6%	51.6%	27.3%
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	23,569	42,405	16,697	21,751	9,181
	②のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬等） （千円）	3,491	7,390	4,521	2,971	2,616
	参考：総賃貸事業収入比	3.4%	3.5%	3.5%	3.0%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 （千円）	239,771	159,692	89,399	269,820	234,526
	参考：上記 年平均額	19,980	13,307	7,449	22,485	19,543

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A093	A094	A095	A096	A099
物件名称		KDX 飯田橋スクエア	KDX 武蔵小杉ビル	KDX 豊洲グランスクエア	KDX 高田馬場ビル	KDX 池袋ウエストビル
取得年月日		2014年 1月10日	2014年 3月20日	2014年 5月30日	2014年 5月30日	2014年 9月3日
価格情報	取得価格 （百万円）	4,350	12,000	8,666	3,650	1,934
	構成比率	1.0%	2.6%	1.9%	0.8%	0.4%
	貸借対照表計上額 （百万円）	4,668	10,152	7,312	3,516	1,947
	期末評価額 （百万円）	6,400	18,600	9,950	4,790	2,660
	構成比率	1.2%	3.4%	1.8%	0.9%	0.5%
賃貸借情報	テナント総数	8	17	14	11	7
	賃貸可能面積（㎡）	4,571.92	12,978.59	11,797.84	4,596.20	2,532.71
	賃貸面積（㎡）	4,571.92	12,978.59	11,331.92	4,596.20	2,532.71
	稼働率 2023年10月末	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	86.6%	94.1%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	81.7%	96.2%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	94.4%	94.6%	100.0%	100.0%
	2021年 4月末	79.7%	94.4%	96.5%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	79.7%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報(第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 （千円）	176,705	413,651	323,413	149,264	78,598
	賃貸収入	163,854	370,667	261,520	123,572	68,566
	その他収入	12,850	42,984	61,892	25,692	10,031
	②賃貸事業費用合計 （千円）	42,734	128,014	106,057	42,356	19,829
	管理委託費	12,318	35,076	20,496	10,765	6,552
	公租公課	15,366	31,260	21,874	11,153	5,643
	水道光熱費	10,970	30,841	48,925	11,331	4,777
	修繕費	3,339	15,424	5,073	8,174	729
	保険料	168	474	439	149	103
	信託報酬・その他	570	14,937	9,247	783	2,023
	③ＮＯＩ（＝①－②） （千円）	133,970	285,637	217,355	106,907	58,769
	④減価償却費 （千円）	27,828	103,481	81,619	18,488	14,466
	⑤賃貸事業利益（＝③－④） （千円）	106,142	182,155	135,735	88,419	44,302
	⑥資本的支出 （千円）	-	13,772	10,603	6,234	4,074
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥） （千円）	133,970	271,865	206,752	100,672	54,695
参考情報	経費率（＝②／①）	24.2%	30.9%	32.8%	28.4%	25.2%
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	30,435	62,514	43,599	21,623	11,227
	②のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬等） （千円）	6,340	14,271	3,219	5,228	2,803
	参考：総賃貸事業収入比	3.6%	3.5%	1.0%	3.5%	3.6%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 （千円）	295,070	475,941	301,109	266,744	116,860
	参考：上記 年平均額	24,589	39,661	25,092	22,228	9,738

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A101	A102	A107	A108	A109
物件名称		KDX 横浜ビル	KDX 横浜西口ビル	KDX 銀座イーストビル	ぺんてるビル	KDX 浜松町センタービル
取得年月日		2014年10月29日	2014年12月2日	2015年3月13日	2015年3月26日	2015年9月1日
価格情報	取得価格 （百万円）	7,210	2,750	3,600	3,350	3,950
	構成比率	1.6%	0.6%	0.8%	0.7%	0.9%
	貸借対照表計上額 （百万円）	7,167	2,568	3,584	3,560	3,986
	期末評価額 （百万円）	9,950	3,600	4,170	4,306	4,720
	構成比率	1.8%	0.7%	0.8%	0.8%	0.9%
賃貸借情報	テナント総数	26	14	12	10	7
	賃貸可能面積（㎡）	10,875.91	4,985.72	4,400.92	4,346.66	3,052.76
	賃貸面積（㎡）	10,611.67	4,985.72	4,400.92	4,346.66	3,052.76
	稼働率 2023年10月末	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2023年 4月末	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年 4月末	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	84.5%
	2020年10月末	95.6%	94.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報(第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 （千円）	285,114	127,321	124,551	143,388	118,177
	賃貸収入	245,117	107,294	106,038	139,189	106,191
	その他収入	39,997	20,027	18,512	4,198	11,985
	②賃貸事業費用合計 （千円）	88,362	46,068	35,191	47,876	33,331
	管理委託費	28,693	11,816	10,049	30,033	9,850
	公租公課	20,188	11,269	11,761	14,596	8,674
	水道光熱費	27,538	15,149	12,095	1,970	5,591
	修繕費	7,277	5,658	303	244	6,222
	保険料	369	164	186	233	118
	信託報酬・その他	4,293	2,010	794	800	2,873
	③ＮＯＩ（＝①－②） （千円）	196,752	81,252	89,359	95,511	84,846
	④減価償却費 （千円）	54,090	16,900	17,951	19,270	12,146
	⑤賃貸事業利益（＝③－④） （千円）	142,661	64,351	71,408	76,241	72,700
	⑥資本的支出 （千円）	15,135	-	-	700	3,840
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥） （千円）	181,617	81,252	89,359	94,811	81,005
参考情報	経費率（＝②／①）	31.0%	36.2%	28.3%	33.4%	28.2%
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	40,368	22,539	23,444	28,449	17,280
	②のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬等） （千円）	9,834	4,256	4,365	4,875	4,143
	参考：総賃貸事業収入比	3.4%	3.3%	3.5%	3.4%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 （千円）	770,840	237,824	283,090	363,949	197,760
	参考：上記 年平均額	64,236	19,818	23,590	30,329	16,480

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A112	A113	A115	A116	A117
物件名称		KDX 虎ノ門一丁目 ビル	KDX 新日本橋 駅前ビル	アーク森ビル	KDX 西新橋ビル	BR五反田
取得年月日		2016年 3月30日	2016年 8月2日	2016年 12月1日	2017年 2月1日	2017年 4月5日
価格情報	取得価格　（百万円）	14,616	3,829	4,169	8,400	2,200
	構成比率	3.2%	0.8%	0.9%	1.9%	0.5%
	貸借対照表計上額　（百万円）	14,669	3,925	4,183	8,442	2,258
	期末評価額　（百万円）	25,000	4,700	5,070	9,540	2,590
	構成比率	4.5%	0.9%	0.9%	1.7%	0.5%
賃貸借情報	テナント総数	3	10	1	7	6
	賃貸可能面積（㎡）	8,179.00	3,279.09	2,442.60	5,735.58	3,320.24
	賃貸面積（㎡）	8,179.00	3,279.09	2,442.60	5,735.58	3,320.24
	稼働率　2023年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	78.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	89.1%	100.0%	100.0%	87.2%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報 (第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計　（千円）	531,492	120,829	非開示(注)	222,110	109,201
	賃貸収入	504,492	106,811		203,777	84,199
	その他収入	27,000	14,018		18,332	25,001
	②賃貸事業費用合計　（千円）	123,936	36,532	非開示(注)	52,677	43,561
	管理委託費	39,604	8,610		16,011	15,543
	公租公課	53,612	15,049		19,732	10,235
	水道光熱費	21,316	8,941		13,669	5,727
	修繕費	7,762	3,217		2,148	8,355
	保険料	315	117		241	155
	信託報酬・その他	1,325	596		873	3,544
	③ＮＯＩ（＝①－②）　（千円）	407,556	84,296	83,961	169,433	65,639
	④減価償却費　（千円）	63,041	14,012	5,966	19,270	11,841
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）　（千円）	344,514	70,284	77,994	150,162	53,798
	⑥資本的支出　（千円）	200	-	1,854	1,457	5,379
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）　（千円）	407,356	84,296	82,106	167,976	60,260
参考情報	経費率（＝②／①）	23.3%	30.2%	非開示(注)	23.7%	39.9%
	2023年度固定資産税等年額　（千円）	107,149	29,772	20,410	39,183	20,172
	②のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）　（千円）	19,164	4,186	非開示(注)	7,990	3,568
	参考：総賃貸事業収入比	3.6%	3.5%		3.6%	3.3%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額　（千円）	254,896	177,828	161,320	330,409	319,414
	参考：上記 年平均額	21,241	14,819	13,443	27,534	26,617

(注)　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。

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A119	A120	A121	A122	A123
物件名称		KDX 渋谷南平台 ビル	KDX 代々木ビル	銀座四丁目 タワー	三菱重工 横浜ビル	KDX 横浜関内ビル
取得年月日		2017年 8月10日	2005年 9月30日	2013年 8月19日	2017年 12月7日	2018年 1月31日
価格情報	取得価格　（百万円）	3,500	2,479	9,800	14,720	9,500
	構成比率	0.8%	0.5%	2.2%	3.2%	2.1%
	貸借対照表計上額　（百万円）	3,519	2,363	9,258	14,433	9,364
	期末評価額　（百万円）	3,850	2,420	15,400	15,000	10,400
	構成比率	0.7%	0.4%	2.8%	2.7%	1.9%
賃貸借情報	テナント総数	1	10	4	22	11
	賃貸可能面積（㎡）	2,205.33	1,173.55	5,624.23	13,495.34	10,052.67
	賃貸面積（㎡）	2,205.33	1,173.55	5,624.23	13,289.61	10,052.67
	稼働率　2023年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	96.3%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	85.4%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	98.2%	99.9%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%
損益情報 (第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計　（千円）	98,811	76,285	309,564	424,234	322,732
	賃貸収入	88,057	60,524	276,385	394,332	257,695
	その他収入	10,754	15,760	33,178	29,902	65,036
	②賃貸事業費用合計　（千円）	28,451	26,611	72,435	147,419	117,084
	管理委託費	6,856	4,166	20,680	38,345	28,841
	公租公課	9,910	5,355	26,620	39,360	27,620
	水道光熱費	6,971	5,547	22,077	61,711	47,933
	修繕費	3,823	10,505	2,184	5,420	9,111
	保険料	183	98	126	709	435
	信託報酬・その他	706	939	745	1,871	3,142
	③ＮＯＩ（＝①－②）　（千円）	70,360	49,674	237,129	276,815	205,647
	④減価償却費　（千円）	4,827	9,899	37,732	44,695	59,979
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）　（千円）	65,532	39,774	199,397	232,120	145,667
	⑥資本的支出　（千円）	-	195	8,504	10,490	13,031
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）　（千円）	70,360	49,479	228,625	266,324	192,616
参考情報	経費率（＝②／①）	28.8%	34.9%	23.4%	34.7%	36.3%
	2023年度固定資産税等年額　（千円）	19,816	10,708	53,220	78,224	55,241
	②のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）　（千円）	3,452	2,570	11,157	2,840	10,783
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.4%	3.6%	0.7%	3.3%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額　（千円）	92,341	57,675	273,635	570,876	359,771
	参考：上記 年平均額	7,695	4,806	22,802	47,573	29,980

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A124	A125	A127	A128	A130
物件名称		KDX 浜松町プレイス	KDX 調布ビル	KDX 神田駅前ビル	KDX 新橋駅前ビル	KDX 江戸橋ビル
取得年月日		2018年7月2日	2019年6月14日	2020年2月7日	2020年6月30日	2022年6月30日
価格情報	取得価格 （百万円）	20,700	8,700	3,300	16,300	9,600
	構成比率	4.6%	1.9%	0.7%	3.6%	2.1%
	貸借対照表計上額 （百万円）	20,047	8,948	3,383	16,246	9,785
	期末評価額 （百万円）	24,200	10,300	3,570	20,900	10,200
	構成比率	4.4%	1.9%	0.6%	3.8%	1.8%
賃貸借情報	テナント総数	12	7	7	7	7
	賃貸可能面積（㎡）	9,325.18	11,834.73	2,175.29	5,403.25	5,689.60
	賃貸面積（㎡）	9,325.18	11,834.73	2,175.29	5,020.73	5,689.60
	稼働率 2023年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.8%
	2022年10月末	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	92.4%	100.0%	100.0%	84.7%	-
	2021年10月末	96.6%	100.0%	100.0%	81.4%	-
	2021年 4月末	82.3%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	2020年10月末	92.7%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
	2019年10月末	100.0%	100.0%	-	-	-
	2019年 4月末	100.0%	-	-	-	-
損益情報(第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 （千円）	516,685	342,957	77,648	363,973	178,331
	賃貸収入	479,958	297,859	70,817	345,776	163,786
	その他収入	36,727	45,097	6,830	18,197	14,544
	②賃貸事業費用合計 （千円）	108,862	114,939	22,645	82,101	66,213
	管理委託費	37,893	43,029	5,746	25,764	14,080
	公租公課	30,056	26,390	8,261	41,244	16,473
	水道光熱費	30,011	40,196	6,273	10,609	17,844
	修繕費	7,747	3,386	1,589	2,540	3,603
	保険料	386	485	68	238	239
	信託報酬・その他	2,766	1,450	707	1,704	13,971
	③ＮＯＩ（＝①－②） （千円）	407,823	228,017	55,002	281,872	112,117
	④減価償却費 （千円）	77,556	31,243	5,939	27,601	14,217
	⑤賃貸事業利益（＝③－④） （千円）	330,266	196,774	49,062	254,271	97,900
	⑥資本的支出 （千円）	1,565	1,740	1,805	400	3,970
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥） （千円）	406,258	226,277	53,197	281,472	108,147
参考情報	経費率（＝②／①）	21.1%	33.5%	29.2%	22.6%	37.1%
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	59,915	52,778	16,494	82,439	32,009
	②のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬等） （千円）	18,867	11,652	2,707	13,180	5,927
	参考：総賃貸事業収入比	3.7%	3.4%	3.5%	3.6%	3.3%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 （千円）	282,540	330,605	138,976	51,837	282,548
	参考：上記 年平均額	23,545	27,550	11,581	4,319	23,545

用途		オフィスビル				
地域区分		地方経済圏				
物件番号		A012	A042	A044	A053	A054
物件名称		ポルタス・センタービル	KDX 烏丸ビル	KDX 仙台ビル	KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル
取得年月日		2005年9月21日	2007年6月1日	2007年6月1日	2008年2月1日	2008年2月1日
価格情報	取得価格 （百万円）	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220
	構成比率	1.2%	1.2%	0.5%	1.1%	0.5%
	貸借対照表計上額 （百万円）	3,903	5,165	1,786	4,162	1,963
	期末評価額 （百万円）	5,010	6,140	1,910	5,490	1,650
	構成比率	0.9%	1.1%	0.3%	1.0%	0.3%
賃貸借情報	テナント総数	31	42	29	52	14
	賃貸可能面積（㎡）	11,500.89	8,730.20	3,948.03	10,112.80	4,007.96
	賃貸面積（㎡）	10,457.93	8,730.20	3,701.16	10,112.80	3,729.22
	稼働率 2023年10月末	90.9%	100.0%	93.7%	100.0%	93.0%
	2023年 4月末	87.1%	96.6%	97.0%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	82.3%	95.2%	100.0%	97.8%	100.0%
	2022年 4月末	90.9%	99.2%	100.0%	98.0%	100.0%
	2021年10月末	87.2%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%
	2021年 4月末	86.2%	100.0%	100.0%	98.7%	90.6%
	2020年10月末	90.3%	98.4%	100.0%	99.0%	100.0%
	2020年 4月末	92.8%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%
	2019年10月末	97.3%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%
	2019年 4月末	94.1%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%
損益情報(第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 （千円）	240,977	225,993	93,580	224,862	77,266
	賃貸収入	190,978	193,012	77,445	194,284	62,645
	その他収入	49,998	32,980	16,135	30,578	14,620
	②賃貸事業費用合計 （千円）	116,496	97,396	36,924	57,242	40,105
	管理委託費	54,020	20,340	11,124	16,832	7,334
	公租公課	20,836	27,802	7,688	12,490	4,633
	水道光熱費	25,630	23,210	12,197	24,033	9,533
	修繕費	10,382	20,669	2,861	1,282	12,956
	保険料	1,668	308	167	324	128
	信託報酬・その他	3,956	5,064	2,885	2,280	5,518
	③ＮＯＩ（＝①－②） （千円）	124,480	128,596	56,656	167,619	37,160
	④減価償却費 （千円）	61,895	39,586	21,074	40,076	15,830
	⑤賃貸事業利益（＝③－④） （千円）	62,585	89,010	35,581	127,542	21,329
	⑥資本的支出 （千円）	211,452	246,681	2,257	1,427	5,096
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥） （千円）	△86,972	△118,084	54,398	166,192	32,063
参考情報	経費率（＝②／①）	48.3%	43.1%	39.5%	25.5%	51.9%
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	41,670	55,598	15,368	24,982	9,266
	②のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬等） （千円）	7,458	7,236	3,066	8,009	2,335
	参考：総賃貸事業収入比	3.1%	3.2%	3.3%	3.6%	3.0%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 （千円）	971,099	392,139	235,010	333,163	209,115
	参考：上記 年平均額	80,924	32,678	19,584	27,763	17,426

用途		オフィスビル				
地域区分		地方経済圏				
物件番号		A058	A069	A070	A079	A082
物件名称		KDX 名古屋栄ビル	KDX 小林道修町ビル	KDX 札幌ビル	KDX 名古屋駅前ビル	KDX 東梅田ビル
取得年月日		2009年 7月1日	2010年 12月1日	2011年 3月25日	2011年 12月26日	2012年 3月28日
価格情報	取得価格　（百万円）	7,550	2,870	2,005	7,327	2,770
	構成比率	1.7%	0.6%	0.4%	1.6%	0.6%
	貸借対照表計上額　（百万円）	5,919	1,580	1,891	7,741	2,100
	期末評価額　（百万円）	5,740	2,900	2,860	10,200	4,200
	構成比率	1.0%	0.5%	0.5%	1.8%	0.8%
賃貸借情報	テナント総数	17	8	18	19	4
	賃貸可能面積（㎡）	6,923.12	7,072.26	3,779.73	7,904.22	4,994.88
	賃貸面積（㎡）	6,685.69	7,072.26	3,697.01	7,904.22	4,994.88
	稼働率　2023年10月末	96.6%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年 4月末	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報 (第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計　（千円）	203,727	212,360	106,107	340,990	155,459
	賃貸収入	176,125	191,340	88,135	288,300	121,650
	その他収入	27,602	21,020	17,972	52,689	33,808
	②賃貸事業費用合計　（千円）	66,846	105,134	39,990	130,854	66,441
	管理委託費	18,488	16,260	9,758	32,586	10,318
	公租公課	21,582	11,498	10,677	52,765	13,460
	水道光熱費	20,637	16,216	12,693	37,059	30,020
	修繕費	5,147	5,685	4,461	5,960	10,947
	保険料	266	250	147	381	205
	信託報酬・その他	726	55,224	2,252	2,101	1,489
	③ＮＯＩ（＝①－②）　（千円）	136,880	107,225	66,117	210,135	89,018
	④減価償却費　（千円）	74,305	54,957	22,986	54,003	36,455
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）　（千円）	62,575	52,267	43,131	156,132	52,563
	⑥資本的支出　（千円）	9,208	8,162	8,910	5,078	1,585
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）　（千円）	127,672	99,063	57,207	205,057	87,432
参考情報	経費率（＝②／①）	32.8%	49.5%	37.7%	38.4%	42.7%
	2023年度固定資産税等年額　（千円）	43,170	22,808	21,355	105,524	26,920
	②のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）　（千円）	6,951	6,522	3,514	11,247	4,989
	参考：総賃貸事業収入比	3.4%	3.1%	3.3%	3.3%	3.2%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額　（千円）	409,290	300,615	212,367	599,350	196,254
	参考：上記 年平均額	34,107	25,051	17,697	49,945	16,354

A058　KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は2008年4月25日です。

A069　KDX小林道修町ビルは、借地契約上、底地所有者（小林製薬株式会社）への支払地代が期間毎に定められており、2024年8月末までは年107,900千円となっています。

用途		オフィスビル				
地域区分		地方経済圏				
物件番号		A097	A098	A100	A104	A106
物件名称		KDX 宇都宮ビル	KDX 広島ビル	千里ライフ サイエンス センタービル	KDX 南本町ビル	KDX 桜通ビル
取得年月日		2014年 5月30日	2014年 9月1日	2014年 10月15日	2014年 12月2日	2015年 1月9日
価格情報	取得価格　（百万円）	2,350	1,300	13,000	2,200	5,900
	構成比率	0.5%	0.3%	2.9%	0.5%	1.3%
	貸借対照表計上額　（百万円）	2,124	1,288	11,849	1,821	6,548
	期末評価額　（百万円）	2,720	2,010	14,000	3,310	8,600
	構成比率	0.5%	0.4%	2.5%	0.6%	1.6%
賃貸借情報	テナント総数	25	23	62	16	36
	賃貸可能面積（㎡）	5,278.51	4,000.15	17,155.65	5,280.02	12,314.52
	賃貸面積（㎡）	5,278.51	4,000.15	16,970.10	5,280.02	12,314.52
	稼働率　2023年10月末	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%
	2023年 4月末	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年10月末	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年10月末	97.7%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%
	2021年 4月末	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	96.6%	99.0%	96.1%	100.0%
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	99.4%	93.7%	100.0%
損益情報 (第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計　（千円）	131,285	76,167	721,139	114,289	368,334
	賃貸収入	112,873	60,500	459,517	95,189	313,133
	その他収入	18,412	15,666	261,621	19,100	55,200
	②賃貸事業費用合計　（千円）	43,409	34,031	359,148	49,151	135,110
	管理委託費	15,812	8,379	86,534	10,670	49,527
	公租公課	8,738	6,990	64,362	13,854	42,020
	水道光熱費	12,184	8,984	119,751	14,554	36,745
	修繕費	5,107	6,279	20,897	8,965	2,479
	保険料	193	153	1,211	171	527
	信託報酬・その他	1,373	3,245	66,390	935	3,810
	③ＮＯＩ（＝①－②）　（千円）	87,875	42,135	361,991	65,137	233,223
	④減価償却費　（千円）	29,655	15,413	141,837	24,882	55,193
	⑤賃貸事業利益（＝③－④）　（千円）	58,220	26,722	220,153	40,254	178,029
	⑥資本的支出　（千円）	11,049	2,026	45,787	1,175	9,539
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥）　（千円）	76,826	40,109	316,203	63,962	223,684
参考情報	経費率（＝②／①）	33.1%	44.7%	49.8%	43.0%	36.7%
	2023年度固定資産税等年額　（千円）	17,470	13,980	128,722	27,712	84,050
	②のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）　（千円）	4,472	2,414	20,829	3,661	12,276
	参考：総賃貸事業収入比	3.4%	3.2%	2.9%	3.2%	3.3%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額　（千円）	331,989	185,070	1,688,032	142,937	744,272
	参考：上記 年平均額	27,665	15,422	140,669	11,911	62,022

用途		オフィスビル				
地域区分		地方経済圏				
物件番号		A110	A111	A118	A126	A129
物件名称		KDX 新大阪ビル	KDX 名古屋日銀前ビル	KDX 札幌北口ビル	KDX 土佐堀ビル	KDX 仙台本町ビル
取得年月日		2015年 9月1日	2016年 3月15日	2017年 7月20日	2020年 1月31日	2022年 4月28日
価格情報	取得価格 （百万円）	4,550	3,500	1,800	5,000	6,360
	構成比率	1.0%	0.8%	0.4%	1.1%	1.4%
	貸借対照表計上額 （百万円）	4,459	3,269	2,080	5,038	6,471
	期末評価額 （百万円）	5,700	4,320	2,460	4,890	6,500
	構成比率	1.0%	0.8%	0.4%	0.9%	1.2%
賃貸借情報	テナント総数	20	16	18	12	45
	賃貸可能面積（㎡）	5,985.76	4,363.96	3,319.15	5,635.37	8,886.10
	賃貸面積（㎡）	5,985.76	4,363.96	3,319.15	5,414.39	8,679.95
	稼働率 2023年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	97.7%
	2023年 4月末	97.1%	97.3%	100.0%	100.0%	96.8%
	2022年10月末	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	95.4%
	2022年 4月末	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	91.9%
	2021年10月末	94.6%	100.0%	96.2%	89.0%	-
	2021年 4月末	94.6%	100.0%	95.2%	89.0%	-
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%	-
	2020年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
	2019年 4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
損益情報(第37期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 （千円）	170,253	124,201	78,641	131,095	217,568
	賃貸収入	152,523	108,149	66,027	113,463	178,242
	その他収入	17,730	16,052	12,613	17,632	39,325
	②賃貸事業費用合計 （千円）	43,908	34,307	33,593	41,719	83,565
	管理委託費	13,545	9,492	9,114	12,248	21,422
	公租公課	14,005	10,690	7,390	13,071	22,401
	水道光熱費	10,854	9,783	6,834	13,158	31,286
	修繕費	3,028	2,803	5,363	1,489	6,066
	保険料	202	150	63	219	334
	信託報酬・その他	2,272	1,386	4,827	1,531	2,054
	③ＮＯＩ（＝①－②） （千円）	126,345	89,894	45,047	89,375	134,002
	④減価償却費 （千円）	25,992	21,702	18,737	21,962	16,272
	⑤賃貸事業利益（＝③－④） （千円）	100,352	68,192	26,310	67,413	117,730
	⑥資本的支出 （千円）	-	17,455	7,497	2,603	11,675
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥） （千円）	126,345	72,439	37,550	86,772	122,327
参考情報	経費率（＝②／①）	25.8%	27.6%	42.7%	31.8%	38.4%
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	28,011	21,373	14,781	26,143	44,795
	②のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬等） （千円）	6,053	4,369	2,524	4,499	7,174
	参考：総賃貸事業収入比	3.6%	3.5%	3.2%	3.4%	3.3%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 （千円）	358,124	305,710	181,150	225,568	319,409
	参考：上記 年平均額	29,843	25,475	15,095	18,797	26,617

用途		オフィスビル	その他	97物件合計	
地域区分		地方経済圏	東京経済圏		
物件番号		A131	D002		
物件名称		KDX神戸ビル	新宿6丁目ビル（底地）		
取得年月日		2022年8月1日	2014年4月18日		
価格情報	取得価格 （百万円）	3,450	2,880	453,316	
	構成比率	0.8%	0.6%	100.0%	
	貸借対照表計上額 （百万円）	3,626	2,973	430,989	
	期末評価額 （百万円）	3,620	3,750	551,386	
	構成比率	0.7%	0.7%	100.0%	
賃貸借情報	テナント総数	21	1	1,286	
	賃貸可能面積（㎡）	5,669.74	1,355.13	494,758.19	
	賃貸面積（㎡）	5,669.74	1,355.13	485,753.87	
	稼働率 2023年10月末	100.0%	100.0%	98.2%	
	2023年 4月末	100.0%	100.0%	98.4%	
	2022年10月末	95.2%	100.0%	97.8%	
	2022年 4月末	-	100.0%	98.3%	
	2021年10月末	-	100.0%	97.6%	
	2021年 4月末	-	100.0%	96.7%	
	2020年10月末	-	100.0%	98.1%	
	2020年 4月末	-	100.0%	99.5%	
	2019年10月末	-	100.0%	99.5%	
	2019年 4月末	-	100.0%	99.2%	
損益情報（第37期）	運用日数	184日	184日	184日	※
	①総賃貸事業収入合計 （千円）	102,530	68,866	16,060,932	
	賃貸収入	80,005	68,862	13,942,073	
	その他収入	22,524	4	2,118,858	
	②賃貸事業費用合計 （千円）	39,093	7,880	5,304,689	
	管理委託費	13,010	-	1,494,166	
	公租公課	10,207	7,680	1,478,415	
	水道光熱費	9,243	-	1,454,250	
	修繕費	2,895	-	491,706	
	保険料	261	-	21,057	
	信託報酬・その他	3,475	200	365,091	
	③ＮＯＩ（＝①－②） （千円）	63,436	60,986	10,756,243	
	④減価償却費 （千円）	18,765	-	2,574,098	
	⑤賃貸事業利益（＝③－④） （千円）	44,670	60,986	8,182,144	
	⑥資本的支出 （千円）	27,108	-	1,168,379	
	⑦ＮＣＦ（＝③－⑥） （千円）	36,327	60,986	9,587,863	
参考情報	経費率（＝②／①）	38.1%	11.4%	33.0%	
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	20,411	15,360	2,945,836	
	②のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬等） （千円）	3,387	-	520,415	
	参考：総賃貸事業収入比	3.3%	-	3.2%	
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 （千円）	312,297	-	26,805,312	
	参考：上記 年平均額	26,024	-	2,233,776	

※合計：取得価格加重平均運用日数

（ロ）運用資産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第38期（2024年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 （所在地）	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	空調機器更新工事	自　2023年11月 至　2024年 4月	182	-	-
リソラ大府ショッピングテラス(注2) (愛知県大府市)	空調機器更新工事	同上	131	-	-
KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー(注3) (福岡県福岡市)	共用部改修工事	同上	130	-	-
アクティバ琵琶(注3) (滋賀県大津市)	給排水設備改修工事	同上	105	-	-
銀座四丁目タワー (東京都中央区)	外壁改修工事	同上	101	-	-
アクティバ琵琶(注3) (滋賀県大津市)	共用部改修工事	同上	98	-	-
イーアス春日井(注2) (愛知県春日井市)	太陽光発電設備設置工事	同上	84	-	-
KDXレジデンス入谷(注3) (東京都台東区)	共用部改修工事	同上	75	-	-
KDX堺筋本町レジデンス(注3) (大阪府大阪市)	共用部改修工事	同上	73	-	-
KDX仙台本町ビル (宮城県仙台市)	防災設備改修工事	同上	70	-	-
ポルタス・センタービル (大阪府堺市)	専有部改修工事	同上	64	-	-
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	受変電設備改修工事	同上	63	-	-
リバーシティ21イーストタワーズⅡ (東京都中央区)	専有部改修工事	同上	62	-	-
KDX札幌ビル (北海道札幌市)	エレベーター改修工事	同上	60	-	-
KDXレジデンス西大路(注3) (京都府京都市)	共用部改修工事	同上	50	-	-
羽曳が丘ショッピングセンター(注2) (大阪府羽曳野市)	屋上防水工事	同上	47	-	-
KDXレジデンス上石神井(注3) (東京都練馬区)	共用部改修工事	同上	45	-	-
KDX高田馬場ビル (東京都豊島区)	機械式駐車場改修工事	同上	43	-	-
KDX西五反田ビル (東京都品川区)	機械式駐車場改修工事	同上	42	-	-
KDX代々木ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	同上	38	-	-
KDX横浜西口ビル (神奈川県横浜市)	専有部改修工事	同上	28	-	-
エクセレント西宮(注3) (兵庫県西宮市)	空調機器更新工事	同上	28	-	-

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

（注1）　資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）　2023年11月1日付で吸収合併したKRRから承継した資産です。
（注3）　2023年11月1日付で吸収合併したKDRから承継した資産です。

ｂ．期中に行った資本的支出について

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

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,168百万円であり、当期費用に区分された修繕費491百万円と合わせ、合計1,660百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	期間	資本的支出の金額 （百万円）
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	空調機器更新工事等	自　2023年 5月 至　2023年10月	246
ポルタス・センタービル (大阪府堺市)	エレベーター改修工事等	同上	211
KDX府中ビル (東京都府中市)	共用部改修工事等	同上	87
KDX春日ビル (東京都文京区)	共用部改修工事等	同上	62
その他			560
ポートフォリオ全体			1,168

（注）　資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

ｃ．長期修繕計画のために積み立てた金銭（修繕積立金）

該当事項はありません。

（ハ）主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（2023年10月期）における総賃貸事業収入の10％以上を占める物件はありません。

（ニ）主要なテナントに関する情報

ａ．主要なテナント

2023年10月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10％以上を占めるテナント（エンドテナント）はありません。

ｂ．上位エンドテナント

（2023年10月31日現在）

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(㎡)	面積比率（％）（注1）
1	三菱重工業株式会社	三菱重工横浜ビル	11,267.43	2.3
2	WeWork Japan合同会社	KDX虎ノ門一丁目ビル	6,347.27	1.3
3	株式会社ジャステック	KDX高輪台ビル	4,892.89	1.0
4	日本年金機構	KDX調布ビル	4,710.40	1.0
5	非開示（注2）	KDX小林道修町ビル	4,324.10	0.9
小計			31,542.09	6.5
ポートフォリオ全体			485,753.87	100.0

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

（注2）テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

（ホ）投資資産の担保提供の状況

本書の日付現在、担保提供している投資資産はありません。

（3）【運用実績】

①【純資産等の推移】

下記各計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	1口当たりの純資産額 （円）
第32期計算期間末 （2021年 4月末日）	457,505 （450,913）	230,981 （224,389）	539,034 （523,650）
第33期計算期間末 （2021年10月末日）	456,327 （450,328）	230,544 （224,545）	538,015 （524,015）
第34期計算期間末 （2022年 4月末日）	464,802 （458,803）	231,763 （225,764）	270,429 （263,429）
第35期計算期間末 （2022年10月末日）	473,013 （466,867）	229,562 （223,416）	270,573 （263,329）
第36期計算期間末 （2023年 4月末日）	474,274 （467,786）	230,482 （223,994）	135,828 （132,005）
第37期計算期間末 （2023年10月末日）	475,367 （468,796）	231,523 （224,952）	136,442 （132,569）

（注1）括弧内の数値は、分配落後の金額です。

（注2）総資産額及び純資産総額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、1口当たりの純資産額は、小数第1位以下を切り捨てて記載しています。

（注3）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。第34期及び第35期の1口当たりの純資産額については、第34期の期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

（注4）2023年10月31日を分割の基準日とし、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。第36期及び第37期の1口当たりの純資産額については、第36期の期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

（本投資証券の取引所価格の推移）

	期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
最近3年間の各計算期間の最高・最低投資口価格	決算年月	2021年 4月	2021年 10月	2022年 4月	2022年 10月	2023年 4月	2023年 10月
	最高（円）	824,000	831,000	753,000	(注2) 727,000 (注3) 342,000	346,000	(注4) 358,000 (注5) 159,400
	最低（円）	592,000	705,000	628,000	(注2) 623,000 (注3) 329,000	293,800	(注4) 297,400 (注5) 152,100

	月別	2023年 5月	2023年 6月	2023年 7月	2023年 8月	2023年 9月	2023年 10月
第37期の月別最高・最低投資口価格	最高（円）	316,000	348,000	358,000	347,500	352,000	(注4) 352,000 (注5) 159,400
	最低（円）	297,400	300,000	324,000	330,500	334,500	(注4) 326,000 (注5) 152,100

（注1）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

（注2）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に伴い、権利落前までの期間（2022年10月27日まで）における最高・最低投資口価格を記載しています。

（注3）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に伴い、権利落後の期間（2022年10月28日以降）における最高・最低投資口価格を記載しています。

（注4）2023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に伴い、権利落前までの期間（2023年10月28日まで）における最高・最低投資口価格を記載しています。

（注5）2023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に伴い、権利落後の期間（2023年10月30日以降）における最高・最低投資口価格を記載しています。

②【分配の推移】

下記各計算期間における本投資法人の分配総額及び投資口1口当たり分配金の推移は以下のとおりです。

計算期間	分配総額 （百万円）	1口当たり分配金 （円）
第32期（自　2020年11月 1日 至　2021年 4月30日）	6,592	15,384
第33期（自　2021年 5月 1日 至　2021年10月31日）	5,999	14,000
第34期（自　2021年11月 1日 至　2022年 4月30日）	5,999	14,000
第35期（自　2022年 5月 1日 至　2022年10月31日）	6,146	14,488
第36期（自　2022年11月 1日 至　2023年 4月30日）	6,487	7,647
第37期（自　2023年 5月 1日 至　2023年10月31日）	6,571	7,745

（注1）分配総額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（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。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

下記各計算期間末における本投資法人の自己資本利益率の推移は以下のとおりです。

計算期間	自己資本利益率	年換算値
第32期（自　2020年11月 1日 至　2021年 4月30日）	3.0%	6.1%
第33期（自　2021年 5月 1日 至　2021年10月31日）	2.6%	5.1%
第34期（自　2021年11月 1日 至　2022年 4月30日）	2.8%	5.7%
第35期（自　2022年 5月 1日 至　2022年10月31日）	2.8%	5.5%
第36期（自　2022年11月 1日 至　2023年 4月30日）	3.1%	6.3%
第37期（自　2023年 5月 1日 至　2023年10月31日）	2.8%	5.6%

（注1）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2）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、第37期は184日により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2005年4月27日　設立企画人による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2005年5月 6日　投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2005年6月 6日　内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長第36号）
2005年7月20日　日本国内における公募による新投資口発行
2005年7月21日　東京証券取引所に上場
2014年2月 3日　商号をケネディクス・オフィス投資法人に変更
2023年11月1日　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、商号をKDX不動産投資法人に変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴（注1）	所有投資口数（口）
執行役員	桃井 洋聡	後記「第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 （4）役員の状況」をご参照ください。	―

役職名	氏名	主要略歴（注1）		所有投資口数（口）
監督役員	徳間　亜紀子	1996年 4月	徳間コンサルティング株式会社　取締役	―
		1998年10月	中央監査法人	
		2002年 4月	公認会計士登録	
		2007年 8月	新日本監査法人	
		2010年10月	徳間公認会計士事務所（現任）	
		2011年 2月	税理士登録	
		2015年 1月	税理士法人徳間会計	
		2020年11月	税理士法人徳間会計　社員	
		2022年 2月	ケネディクス・オフィス投資法人（現　KDX不動産投資法人）　監督役員（現任）	
		2022年 4月	税理士法人徳間会計　代表社員（現任）	
		2022年 4月	徳間コンサルティング株式会社　代表取締役（現任）	
監督役員	宇都宮　啓	1986年 4月	厚生省　技官	―
		1986年 5月	医籍登録	
		1996年 6月	世界保健機関（WHO）西太平洋地域事務局（WPRO）（Manila）技術移転課長	
		2002年 8月	岡山県　保健福祉部長	
		2004年 7月	厚生労働省　医政局　医事課　医師臨床研修推進室長	
		2009年 4月	慶應義塾大学　医学部　客員教授（現任）	
		2009年 9月	厚生労働省　老健局　老人保健課長	
		2012年 9月	厚生労働省　保険局　医療課長	
		2014年 7月	国立国際医療研究センター　企画戦略局長・国際医療協力局長	
		2016年 6月	厚生労働省　成田空港検疫所長	
		2017年 7月	厚生労働省　大臣官房　生活衛生・食品安全審議官	
		2018年 7月	厚生労働省　健康局長	
		2019年 7月	厚生労働省　退官	
		2019年10月	医療法人社団健育会　副理事長	
		2020年 5月	一般社団法人日本リハビリテーション病院・施設協会　理事	
		2021年 6月	公益財団法人日本建築衛生管理教育センター　理事	
		2021年11月	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人　監督役員	
		2023年 7月	公益財団法人日本建築衛生管理教育センター　理事長（現任）	
		2023年11月	KDX不動産投資法人　監督役員（現任）	
監督役員	山川　亜紀子	1999年 4月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	―
		1999年 4月	小松狛西川法律事務所	
		2000年 4月	フレッシュフィールズブルックハウスデリンガー法律事務所	
		2017年 7月	厚生労働省　労働政策審議会　労働政策基本部会委員（現任）	
		2017年 9月	Vanguard Tokyo法律事務所 パートナー（現任）	
		2018年 7月	ケネディクス商業リート投資法人　監督役員	
		2020年 6月	TIS株式会社　社外監査役 （現任）	
		2023年11月	KDX不動産投資法人　監督役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴（注1）		所有投資口数（口）
監督役員	山中　智	1978年 4月	住友生命保険相互会社	―
		1987年 7月	スミトモライフリアルティ（ニューヨーク）出向　副社長兼ロサンゼルス支店長	
		1994年 4月	住友生命保険相互会社　不動産部　部長代理	
		1997年10月	同社　個人ローン部（本社）個人ローン課　課長	
		2000年 4月	同社　不動産部　上席部長代理	
		2001年 5月	日本ビルファンドマネジメント株式会社　出向取締役運営本部長	
		2006年 4月	住友生命保険相互会社　不動産部担当部長	
		2007年 1月	株式会社ニューシティコーポレーション執行役員上席副社長	
		2008年 9月	ラサールインベストメントアドバイザーズ株式会社　代表取締役社長	
		2010年 5月	カナル投信株式会社　顧問	
		2010年10月	平和不動産アセットマネジメント株式会社常務取締役	
		2015年 6月	同社　常務取締役投資運用本部長	
		2018年 7月	MUL不動産投資顧問株式会社　代表取締役社長	
		2018年11月	MULプライベートリート投資法人　執行役員	
		2023年11月	KDX不動産投資法人　監督役員（現任）	

（注1）会社名等は、原則として当時のものを記載していますが、本投資法人については、就任時の法人名を記載し、括弧書きで本書の日付現在の法人名を付記しています。以下同じです。
（注2）監督役員は、上記記載以外にも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。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第20条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年以内です（規約第20条第2項）。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します。また、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第2項ただし書）。

補欠の執行役員及び監督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執行役員及び監督役員が選任されなかった場合には、執行役員及び監督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執行役員及び監督役員の任期が満了する時までとします。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ません（規約第20条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が投資主総会で否決された場合等には、発行済投資口の100分の3以上の議決権を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

規約の変更の手続等については、後記「第3　管理及び運営　1　資産管理等の概要　(5) その他　③　規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

なお、本投資法人は、2005年5月30日、2005年6月10日、2007年1月25日、2009年1月22日、2011年1月20日、2012年3月15日、2014年2月3日、2016年1月21日、2018年1月23日、2018年5月1日、2020年1月27日、2022年1月28日、2022年11月1日、2023年8月22日、2023年11月1日付で規約の変更を行っています。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(5) 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による払戻しを行いません（規約第8条第1項）。

本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所に上場しており、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

なお、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されています(規約第8条第2項)。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「（4）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、以下のとおり投資対象資産の種類毎に定めます（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項）。

（イ）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します。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ります。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します。

（ロ）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

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)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します。

（ハ）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

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)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します。

（ニ）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持分の構成資産が上記(イ)乃至(ハ)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、これらの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します。

（ホ）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持分について上記(ニ)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します。

（ヘ）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ます。市場価格のない株式等は取得原価により評価します。

（ト）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します。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します。

（チ）デリバティブ取引に係る権利

ａ．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します。

ｂ．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します。

（リ）金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(イ)乃至(チ)、下記(ヌ)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します。

（ヌ）その他

上記(イ)乃至(リ)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します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②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します（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第2項）。

（イ）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。

（ロ）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持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については上記(イ)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します。

④　本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期とします。ただし、前記「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　2　投資方針　（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類（ロ）」及び同「（ハ）」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、毎月末とします（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第3項）。

⑤　1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（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ます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条、投資法人計算規則第81条）。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）の本支店で入手することができ、また、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

(2)【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

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月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます（規約第34条）。

(5)【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

（ロ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000万口とします。本投資法人は、かかる投資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ます。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います。）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します（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ）国内における募集

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を超えるものとします（規約第5条第2項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3　投資主・投資法人債権者の権利　(1) 投資主の権利　①　投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針等に関する重要な変更に該当する場合には、原則として、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）資産運用会社：ケネディクス不動産投資顧問株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	ⅰ　本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 ⅱ　本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。 ⅲ　本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め又はやむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、同契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 ⅳ　上記ⅰからⅲの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約できます。 （ⅰ）本資産運用会社が職務上の義務に違反し又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ⅱ）本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 （ⅲ）上記（ⅰ）及び（ⅱ）に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 ⅴ　本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、同契約を解約します。 （ⅰ）金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 （ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 （ⅲ）解散した場合
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、変更することができます。

（ロ）資産保管会社兼一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	2023年11月1日から5年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって同契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、同契約の委託期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の委託期間の満了をもって同契約は終了します。
解約	以下に掲げる場合には、同契約を解除することができます。 ⅰ　本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、同契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。 ⅱ　本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、同契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ⅲ　本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は同契約を直ちに解除することができます。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、同契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守すると共に本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。資産保管会社が同契約に定める業務を行うに当たり保管規程又は付随規程に定める同契約に定める業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

一般事務委託契約

期間	2023年11月1日から5年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）のいずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、同契約の委託期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の委託期間の満了をもって同契約は終了します。
解約	以下に掲げる場合には、同契約を解除することができます。 ⅰ　本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）が書面により契約解除に合意した場合。この場合、同契約は本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）が合意して指定した日に終了します。 ⅱ　本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、同契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ⅲ　本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は同契約を直ちに解除することができます。
変更等	本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守すると共に本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）が同契約に定める業務を行うにあたり事務規程に定める同契約に定める業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

（ハ）投資主名簿等管理人兼特別口座管理人兼投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

期間	2009年1月5日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	同契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 ⅰ　本投資法人及び投資主名簿等管理人の文書による解約の合意。この場合には同契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって定めるときに終了します。 ⅱ　本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の日であって当事者間の合意によって定める日に終了します。 ⅲ　本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときにおける、他方が行う文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知において指定する日に終了します。 ⅳ　本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に違反し、かつその違反が引き続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。
変更等	本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、契約内容を変更することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	2009年1月5日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	同契約は、次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号に定める時に終了するものとします。 ⅰ　特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ⅱ　振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ⅲ　本投資法人又は特別口座管理人のいずれか一方がこの契約に違反し、かつその違反が引き続きこの契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。 ⅳ　本投資法人及び特別口座管理人の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理人がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合における同契約の終了日については上記ⅲ後段の規定を準用します。 ⅴ　経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、合意された口座管理事務手数料の定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理人が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合における同契約の終了日については、上記ⅲ後段の規定を準用します。
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議の上速やかに変更します。

財務及び発行・支払代理契約（KDR第2回投資法人債、KDR第3回投資法人債、KRR第2回投資法人債、KRR第4回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。

解約	本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本(ハ)において「暴力団員等」と総称します。）若しくは下記i.(i)から(v)までのいずれかに該当し、若しくは下記ii.(i)から(v)までのいずれかに該当する行為をし、又は下記i.の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他の一方が取引を継続することが不適切であると判断した場合には、他の一方は何ら催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとします。 i.　本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約締結日現在、暴力団員等に該当しないこと、及び次のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。 （i）　暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること （ii）　暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること （iii）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること （iv）　暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること （v）　役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること ii.　本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、自ら又は第三者を利用して次の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。 （i）　暴力的な要求行為 （ii）　法的な責任を超えた不当な要求行為 （iii）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 （iv）　風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 （v）　その他上記(i)から(iv)までに準ずる行為
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（ニ）投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三井住友銀行

財務代理契約（第6回投資法人債、第7回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者を解任することができます。ただし、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて投資法人債に関する一般事務受託者に通知することを要します。
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（ホ）投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

財務代理契約（第9回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者を解任することができます。ただし、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて投資法人債に関する一般事務受託者に通知することを要します。
変更等	同契約に定めのない事項を定める必要が生じたとき及び同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

財務代理契約（第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債、第14回投資法人債、KDR第5回投資法人債、KDR第6回投資法人債、KDR第7回投資法人債、KRR第5回投資法人債、KRR第6回投資法人債、KRR第7回投資法人債、KRR第8回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者はこれに関する協定をします。

（ヘ）本資産運用会社の親会社／物件サポートライン提供会社／商標使用許諾者：ケネディクス株式会社

サポートライン覚書

期間	2023年11月1日から1年間とします。
更新	いずれかの覚書当事者が有効期間満了日の30日前までに他の全覚書当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に1年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	全覚書当事者の書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

商標使用許諾契約

期間	本契約の対象となる商標の全てについて登録取消し、登録無効若しくは更新登録手続をしないことにより消滅する場合又は本契約が解除される場合を除き、締結日から10年間とします。
更新	有効期間満了日の30日前までにケネディクス株式会社又は本投資法人から本契約を更新しない旨の書面による通知がない場合、本契約は更に10年間同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	ケネディクス株式会社は、本投資法人が本契約に定める義務に違反し、ケネディクス株式会社の催告後30日経過した後も当該違反が是正されない場合、本投資法人に対する書面による通知をもって、本契約を解除することができます。
変更等	該当事項はありません。

（ト）物件サポートライン提供会社：ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社

サポートライン覚書における、契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定については、前記「（ト）本資産運用会社の親会社／物件サポートライン提供会社／商標使用許諾者：ケネディクス株式会社　サポートライン覚書」をご参照下さい。

（チ）サポート会社：三井住友ファイナンス＆リース株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社

サポート契約

期間	2023年10月6日から1年間とします。
更新	期間満了の6か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	契約当事者のいずれかについて、以下の事項が真実かつ正確であるという表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。 i．自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本（チ）において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 ii．本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
変更等	契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

（リ）サポート会社：株式会社住協ホールディングス

期間	2023年11月1日から1年間とします。
更新	有効期間満了日の3か月前までに契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して更新拒絶の意思表示がなされなかった場合は、本契約は、契約期間満了日の翌日から1年間更新されるものとし、以後もこの例によるものとします。
解約	当事者のいずれかについて、以下の表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合、他の当事者は、当該違反をした当事者に対して通知することにより、催告を要することなく直ちに本契約を解除することができます。 i．自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本（リ）において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと ii.本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと 本投資法人の規約の変更等に伴い本契約別紙に記載の投資方針に変更が生じた場合には、本投資法人及び本資産運用会社は、書面によりサポート会社（住協）に遅滞なく通知するものとし、当該通知された内容に従い本契約別紙は当然に変更されたものとみなされるところ、サポート会社（住協）は、当該変更により本契約の継続が適当でないと判断した場合には、当該通知を受けた日から1か月間に限り、当該変更を理由として本契約を解除することができます。 本契約当事者は、他の当事者に対し、解約を希望する日の3か月前までに書面により申し出ることにより、本契約を中途解約することができます。
変更等	本契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

（ヌ）サポート会社：地主株式会社

サポート契約

期間	2023年11月1日から3年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、その後も同様とします。

解約	ⅰ．　本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社は、理由の如何にかかわらず、本契約を存続させることに疑義が生じた場合には、相手方にその旨を通知して改善を求め、その通知した日から20営業日以内に相手方より満足する改善策が提示されない場合には、有効期間内といえども3か月前の予告をもって解約することができるものとします。 ⅱ．　本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(ⅰ)及び(ⅱ)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。 （ⅰ）　自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本(ヌ)において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 （ⅱ）　本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
変更等	本契約の規定は、本契約で別途定める場合を除き、別紙内容を含め、本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

（ル）サポート会社：株式会社ピーアンドディーコンサルティング

サポート契約

期間	2023年11月1日から3年間とします。
更新	期間満了の6か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より3年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	本投資法人及び本資産運用会社並びにサポート会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(ⅰ)及び(ⅱ)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。 （ⅰ）　自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本(ル)において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 （ⅱ）　本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
変更等	本契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

（ヲ）会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第27条）。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します（規約第28条第1項）。会計監査人は、上記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します（規約第28条第2項）。

（ワ）関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動の決定若しくは異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針等に関する重要な変更に該当する場合には、原則として、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　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います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で(ⅰ)有価証券の取得若しくは譲渡、(ⅱ)有価証券の貸借、(ⅲ)不動産の取得若しくは譲渡又は(ⅳ)不動産の貸借が行われることとなるときは、当該登録投資法人の資産に与える影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。

また、資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第130条第1項第1号）は、業府令に定めるものを除き、禁じられています。

更に、資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

（ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（ニ）上記(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

②　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③　資産の運用の制限

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として、次に掲げる行為を行ってはなりませんが、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる一定の行為を除きます（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡
（ロ）有価証券の貸借
（ハ）不動産の取得又は譲渡
（ニ）不動産の貸借
（ホ）次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
　ａ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
　ｂ．商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
　ｃ．再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

④　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本④において「不動産等の資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合には、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等の資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合には、この限りでありません。）。

また、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施します。

(2) 上場リート本部利害関係取引規程

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る自主ルールである規程（以下「上場リート本部利害関係取引規程」といいます。）を設けています。上場リート本部利害関係取引規程の概要は、以下のとおりです。

① 法令の遵守

本資産運用会社は、本投資法人と利害関係者又は本資産運用会社の間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引（以下、本投資法人と利害関係者又は本資産運用会社との間の取引を、「利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引」といいます。）を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引を行う場合には、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、宅地建物取引業法及び上場リート本部利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

② 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

（イ）投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等及びその役員
（ロ）本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人
（ハ）上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
（ニ）上記(イ)又は(ロ)に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人又は組合等
（ホ）上記(イ)又は(ロ)に該当する者が無限責任組合員又は業務執行組合員を務める組合等

③ 利害関係者との取引

上場リート本部利害関係取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常の同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

（イ）不動産等の取得

ａ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託受益権（以下、本（2）において「不動産等」といいます。）を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ｂ．上記ａ．にかかわらず、サポートライン覚書に定めるウェアハウジングの活用により、（ｉ）ケネディクス株式会社若しくは同社が全額出資する法人、又は（ii）KIPがアセットマネジメント業務を受託するウェアハウジングファンドから本投資法人が不動産等を取得する場合、又は、本資産運用会社、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間で締結するサポート契約に定めるブリッジ又はSPCブリッジの活用により、SMFLみらいパートナーズ株式会社又は第三者から本投資法人が不動産等を取得する場合（ただし、上場リート本部利害関係取引規程の対象となる取引による取得に限ります。）は、当該ウェアハウジング又はブリッジ若しくはSPCブリッジに係る費用を上記ａ．の第三者鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

ｃ．本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人からの不動産等の取得については、原則としてこれを行いません。

ｄ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等以外の資産（不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券又はLPS持分を除きます。）を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記ａ．に準ずるものとします。

ｅ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から上記ａ．乃至ｄ．に基づき不動産等の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（ロ）不動産等の譲渡

ａ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ｂ．本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人に対する不動産等の譲渡については、原則としてこれを行いません。

ｃ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記ａ．に準ずるものとします。

ｄ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記ａ．乃至ｃ．に基づき不動産等の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（ハ）不動産の貸借（ただし、1件当たり月額賃料100万円未満のものを除きます。）

ａ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃借しなければなりません。

ｂ．本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人に対する不動産の貸借については、原則としてこれを行いません。

ｃ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記ａ．及びｂ．に基づき貸借を決定（ただし、既存賃貸借契約の変更を除きます。）した場合は、速やかに開示するものとします。

（ニ）不動産等の取得及び譲渡並びに貸借の媒介業務の委託

ａ．本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

ｂ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産の貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

ｃ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記ａ．に基づき媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

ｄ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記ｂ．に基づき媒介の委託を行う場合は、媒介手数料の総額を本投資法人に係る資産運用報告において期毎開示するものとします。なお、本ｄ．による媒介手数料の開示は本投資法人が後記「（ホ）不動産管理業務等の委託」に定める不動産管理業務等に委託を行う場合のプロパティ・マネジメント報酬に含めて開示することができるものとします。

（ホ）不動産管理業務等の委託

ａ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。

ｂ．取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記ａ．に準ずるものとします。

ｃ．本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人に対する不動産管理業務等の委託については、原則としてこれを行いません。

ｄ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記ａ．乃至ｃ．に基づき不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（ヘ）工事等の発注（ただし、1件当たり2,000万円未満のものを除きます。）

ａ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

ｂ．本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記ａ．に基づき工事等の発注を行う場合は、工事等の発注金額の総額を本投資法人に係る資産運用報告において期毎開示するものとします。

（ト）匿名組合出資持分等への投資

ａ．本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券（以下、本（ト）において「匿名組合出資持分等」といいます。）への投資を行う場合で、以下のいずれかに該当する場合は、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、総称して「出資先」といいます。）が不動産等を取得する価格が第三者鑑定評価額以下でなければ、これに投資してはなりません。また、本投資法人がLPS持分に投資する場合において、LPS持分に係る投資事業有限責任組合が匿名組合出資持分等への投資を行い、かつ、当該匿名組合出資持分等に係る出資先が以下のいずれかに該当する場合については、出資先が不動産等を取得する価格が、出資先が取得した、利害関係者でない不動産鑑定士による、鑑定評価額又は調査価格若しくは評価額（なお、当該調査価格又は評価額は複数物件を一括して評価した価格とすることも可能とします。）（以下、本（ト）において「間接投資先評価額」といいます。）以下でなければ、これに投資してはなりません。なお、本投資法人がLPS持分を利害関係者から取得し又は利害関係者に譲渡する場合においては、後記

「（チ）有価証券の取得、譲渡又は貸借」が適用されるものとします。

① 出資先が利害関係者に該当する場合

② 出資先が利害関係者から不動産等を取得する場合

ただし、取得価格、第三者鑑定評価額又は間接投資先評価額は物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ｂ．出資先が複数の不動産等を取得する場合は、その取得価格の合計額と第三者鑑定評価額又は間接投資先評価額の合計額をもって上記ａ．の判断を行います。

ｃ．本投資法人が上記ａ．に基づき不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券又はLPS持分への投資を行うことを決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（チ）有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記(イ)乃至(ハ)及び(ト)に定める取引を除きます。）は、上記(イ)乃至(ハ)及び(ト)に準ずるものとします。

④ 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、上記①記載の法令を遵守する他、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

（イ）上記③(イ)乃至(ハ)及び(ヘ)乃至(チ)までに該当する取引

a. 担当する各部門による起案後、コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、上場リート本部長の決裁を経て、コンプライアンス委員会に上程されます。

b. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KDXR運用委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーは、KDXR運用委員会における審議に当たり、必要と認める場合、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過等について補足等を行います。

c. KDXR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、本投資法人役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を受けるものとします。ただし、当該取引が、投信法施行規則第245条の2に定める取引等に該当する場合（ただし、当該取引が不動産等の取得の場合には、前所有者による不動産等保有期間が1年を下回る場合を除きます。）には、本投資法人役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要さず、KDXR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を行います。

d. 本投資法人役員会において審議され、承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意がなされた場合、当該取引を行うものとします。

e. 上場リート本部長は、本投資法人役員会にて当該取引について承認の決議がなされ、かつ、当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意がなされた場合、又は上記c.ただし書に基づき、当該取引を行う場合には、その概要を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは必要と認める場合、補足等を行います。

（ロ）上記③(ニ)及び(ホ)に該当する取引

a. 担当する各部門による起案後、コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、上場リート本部長の決裁を経て、コンプライアンス委員会に上程されます。

b. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KDXR運用委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーは、KDXR運用委員会における審議に当たり、必要と認める場合、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過等について補足等を行います。

c. KDXR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、当該取引を行うものとします。

d. 上場リート本部長は、KDXR運用委員会にて当該取引について承認の決議がなされた場合には、その概要を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは必要と認める場合、補足等を行います。

⑤　本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、本資産運用会社は、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）及びその他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(3) 利害関係人等（注1）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(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)（百万円）	
プロパティ・マネジメント報酬（注2）	639	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社	586 (注3)	91.6

（注1）利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び投信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74百万円　修繕工事18百万円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第3号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使等の手続は、以下のとおりです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は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います（規約第11条）。

ｂ．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ます（規約第12条第1項）。ただし、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りません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、規約第12条第2項）。

ｃ．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います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。

ｄ．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します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。

ｅ．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います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。

ｆ．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します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。

ｇ．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きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

ｈ．上記ｇ．の定め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します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。

ｉ．決算期から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します（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項）。

ｊ．上記ｉ．の定めにかかわらず、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ます（規約第16条第2項）。

ｋ．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がとられますが、投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置により提供される事項を記載した書面の交付を請求（以下、本k.において「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項を記載した書面を交付しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第2項）。書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が異議を述べた場合にあっては、当該異議

を述べた日）から一年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下、本k.において「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第4項）。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第5項）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

（ホ）新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（ト）投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項、第305条第4項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。ただし、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる議案については、この限りではありません。

（チ）投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

（リ）検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（ヌ）執行役員等解任請求権等（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員、監督役員及び会計監査人は、いつでも、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ル）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

（ヲ）投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

（ワ）合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求することができます。

③　分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤　払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第1項、第2項、第3項）

投資主は、投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦　投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

⑧　帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

⑨　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（2）投資法人債権者の権利

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条第2項、第3項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

ａ．投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。

ｂ．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。

ｃ．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項、第717条第3項第1号）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

ｄ．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④　投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

⑤　投資法人債管理補助者（投信法第139条の9の2）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合において、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① **名称**

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

② **資本金の額**

本書の日付現在　　200百万円

③ **事業の内容**

ⅰ　投資運用業
ⅱ　宅地建物取引業
ⅲ　第二種金融商品取引業
ⅳ　投資法人又は特別目的会社の機関の運営に関する業務
ⅴ　不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の売買、賃貸、仲介、並びに不動産等の管理及び鑑定
ⅵ　不動産投資顧問業
ⅶ　不動産等その他の資産の管理及び運用に関するコンサルタント業
ⅷ　上記ⅰからⅶまでに付帯関連する一切の業務

（イ）会社の沿革

2011年 3月17日	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社設立
2011年 5月 6日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号　東京都知事(1)第92971号）
2011年10月24日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第68号）
2011年11月 7日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 （関東財務局長（金商）第2591号）
2011年12月15日	社団法人投資信託協会（現　一般社団法人投資信託協会）に入会
2013年10月 1日	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吸収合併 商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社に変更
2013年10月 1日	一般社団法人日本投資顧問業協会に入会（注1）
2015年 8月 4日	金融商品取引法に基づく変更登録等（第二種金融商品取引業）（注2）
2017年11月 6日	資本金の額を1億円から2億円に増額
2018年11月 1日	私募ファンド業務の移管に伴い、一般社団法人日本投資顧問業協会を退会

（注1）吸収合併したケネディクス・アドバイザーズ株式会社の会員地位を承継したものです。
（注2）本資産運用会社が行う業務の種別に第二種金融商品取引業（ただし、金融商品取引法第2条第2項第5号に掲げる権利のうち、投資事業有限責任組合契約に関する法律第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の売買の媒介業務に限ります。）を追加することを目的としたものです。

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

ａ．発行可能株式総数（本書の日付現在）
20,000株

ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）
4,000株

ｃ．最近5年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

（ハ）その他

ａ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期の満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、その選任時に在任する他の取締役の任期の満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

ｂ．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ニ）関係業務の概要

本投資法人が、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

ａ．本投資法人の資産の運用に係る業務

ｂ．本投資法人の資金調達に係る業務

ｃ．本投資法人への報告業務

ｄ．その他本投資法人が随時委託する上記ａ.乃至ｃ.に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）

上記の業務のほか、本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務受託者として、プロパティ・マネジメント契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が保有する物件のうちすべての商業施設について、その管理業務を行います。

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　1　投資法人の概況　(4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
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	4,000	100.0

（注）「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（4）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
代表取締役 社長（常勤）	寺本　光	1994年 4月	株式会社さくら銀行	―
		2000年 7月	さくら証券株式会社	
		2001年 4月	大和証券SMBC株式会社	
		2007年 9月	ゴールドマン・サックス証券株式会社	
		2010年 6月	ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社	
		2012年 6月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部　財務担当部長	
		2012年 8月	同社　取締役財務企画部長	
		2013年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KRIファンド本部　企画部長	
		2014年 2月	同社　オフィス・リート本部　企画部長	
		2017年 3月	ケネディクス株式会社　経営企画部長	
		2017年 3月	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）	
		2017年 3月	CREリートアドバイザーズ株式会社　取締役　（非常勤）	
		2017年 9月	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）	
		2017年 9月	ケネディクス・エンジニアリング株式会社 取締役（非常勤）	
		2017年10月	株式会社シーアールイー取締役（非常勤）	
		2019年 3月	ケネディクス株式会社　執行役員　経営企画部長	
		2021年 8月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社　コーポレート本部 特命担当部長	
		2021年11月	同社　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	
		2022年 2月	ケネディクス・オフィス投資法人（現　KDX不動産投資法人）　執行役員	
		2023年 1月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現任）	

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
取締役 最高業務執行者（COO）兼 上場リート本部長（常勤）	桃井　洋聡	1999年 4月 2008年 5月 2014年 8月 2017年 1月 2018年 4月 2021年11月 2021年11月 2022年 5月 2023年 1月 2023年 1月 2023年11月 2023年11月	日本生命保険相互会社 セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社 ケネディクス株式会社 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　出向 オフィス・リート本部　企画部　兼　財務経理部 マネジャー 同社 オフィス・リート本部　企画部　兼　財務経理部 シニアマネジャー 同社 オフィス・リート本部　企画部長 同社 オフィス・リート本部　戦略企画責任者　兼　戦略企画部副部長（オフィス・リート担当） ケネディクス・オフィス投資法人（現KDX不動産投資法人）　執行役員 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部　戦略企画責任者　兼　戦略企画部部長（オフィス・リート担当） ケネディクス・オフィス投資法人（現KDX不動産投資法人）　執行役員 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　取締役　最高業務執行者（COO）兼　オフィス・リート本部長 KDX不動産投資法人 執行役員 （現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社　取締役　最高業務執行者（COO）兼　上場リート本部長 （現任）	―
取締役 最高業務執行者（COO）兼 私募リート本部長（常勤）	市川　徹志	1990年 4月 2005年 6月 2006年 1月 2012年 8月 2013年 1月 2013年10月 2015年 4月 2020年 1月 2020年 3月 2020年 4月 2020年 4月 2021年 1月 2021年 3月 2022年 3月 2023年 1月 2023年11月	三井信託銀行株式会社 タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社 取締役 タッチストーン・キャピタル証券株式会社　投資銀行部長 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 出向　財務部長 ケネディクス株式会社（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社　出向）財務部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　出向　財務経理部長 同社　財務経理部長兼業務管理部長 同社　コーポレート本部長兼財務経理部長 同社　取締役　コーポレート本部長兼財務経理部長 同社　取締役　最高業務執行者（COO）兼 プライベート・リート本部長 ケネディクス・プライベート投資法人　執行役員（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社　取締役　最高業務執行者（COO） 兼　プライベート・リート本部長　兼 プライベート・リート本部企画部長 同社　取締役　最高業務執行者（COO） 兼　プライベート・リート本部長 同社　取締役　最高業務執行者（COO） 兼　プライベート・リート本部長 兼　プライベート・リート本部戦略企画責任者 同社　取締役　最高業務執行者（COO） 兼　プライベート・リート本部長 同社　取締役　最高業務執行者（COO） 兼　私募リート本部長（現任）	―

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
取締役 財務経理部長 （常勤）	渡辺　萌	1994年 4月 1997年12月 2004年 4月 2006年 4月 2008年12月 2011年 5月 2013年10月 2014年 3月 2015年 3月 2015年 7月 2017年 6月 2018年 6月 2020年 2月 2020年 2月 2020年 3月 2023年11月	株式会社東京銀行 通商産業省　出向 ワイズセラピューティックス株式会社 株式会社ニューシティコーポレーション ケネディクス株式会社 同社　財務・経理部長 株式会社スペースデザイン　監査役 ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 監査役（非常勤） ケネディクス株式会社　執行役員　財務・経理部長 ケネディクス・エンジニアリング株式会社　監査役（非常勤） ビットリアルティ株式会社　監査役（非常勤） ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 監査役（非常勤） ケネディクス不動産投資顧問株式会社　出向 商業リート本部長 ケネディクス商業リート投資法人　執行役員 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　取締役　最高業務執行者（COO）兼　商業リート本部長 同社　取締役　財務経理部長（現任）	―
取締役 投資部長 （常勤）	村田　篤彦	1993年 4月 2005年10月 2009年 1月 2009年10月 2014年10月 2017年 4月 2021年 3月 2021年11月	三菱信託銀行株式会社 GEリアル・エステート株式会社 日本GE株式会社　リアル・エステート 同社　リアル・エステート・ビジネス ケネディクス株式会社　戦略投資部　投資第二チーム長 同社　戦略投資本部　投資第二部長 同社　執行役員　戦略投資本部　投資第二部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　出向　取締役 投資部長（現任）	―

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
取締役コンプライアンス部長 兼 コンプライアンス・オフィサー（常勤）	藤江　治	1991年 4月 2004年 8月 2006年 3月 2008年 4月 2009年 1月 2012年 4月 2014年10月 2015年11月 2019年 5月 2023年 3月	東京建物株式会社 GEリアル・エステート株式会社 同社　リーガル・オペレーションズ・マネージャー 同社　法務部長 日本GE株式会社　リアル・エステート・ビジネス 法務部長 同社　リアル・エステート・ビジネス オペレーション・リスク管理部長 ケネディクス株式会社　内部監査部担当部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　内部監査部担当部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　出向　コンプライアンス部担当部長 同社　コンプライアンス部長 兼 コンプライアンス・オフィサー 同社　取締役コンプライアンス部長 兼 コンプライアンス・オフィサー（現任）	―
取締役 戦略企画部長 兼 私募リート本部 戦略企画責任者（常勤）	野畑　光一郎	1996年 4月 2001年 1月 2002年 9月 2005年 8月 2007年 8月 2014年 2月 2014年 7月 2014年 9月 2021年11月 2023年 1月 2023年11月	株式会社富士銀行 プライスウォーターハウスクーパース・フィナンシャル・アドバイザリー・サービス株式会社 三菱証券株式会社 金融開発部 ドイツ証券株式会社 グローバル・バンキング本部 みずほ証券株式会社 不動産金融開発部 同社 経営企画部 ケネディクス株式会社 経営企画部 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 出向 商業リート本部 企画部長 同社　戦略企画部長 兼 商業リート本部 戦略企画責任者 同社　戦略企画部長 兼　プライベート・リート本部 戦略企画責任者 同社　取締役戦略企画部長 兼 私募リート本部戦略企画責任者（現任）	―

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
監査役 （非常勤）	小林　雅之	1984年 4月	東急建設株式会社	―
		2001年 8月	株式会社日本ルミナス	
		2002年 6月	パシフィックマネジメント株式会社	
		2003年 9月	ビジネスアンドアセットソリューション株式会社 代表取締役	
		2005年 6月	パシフィックマネジメント株式会社　執行役員	
		2008年 3月	同社　取締役　管理本部長	
		2010年 6月	ケネディクス株式会社　コンプライアンス部長	
		2013年12月	同社　総務・人事部長	
		2017年 3月	ケネディクス株式会社　監査役（現任）	
		2017年 3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社　監査役（現任）	
		2018年 4月	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社　監査役	
		2020年 2月	株式会社スペースデザイン　監査役	
		2021年 3月	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 監査役（現任）	
		2021年 6月	株式会社近鉄エクスプレス　社外監査役	
		2022年 6月	岩崎電機株式会社　社外監査役	
監査役 （非常勤）	松本　一夫	1978年 4月	株式会社住友銀行	―
		1998年 4月	同行　田無支店長	
		1999年10月	同行　法人EC業務部長	
		2001年 4月	株式会社三井住友銀行　EC業務部長	
		2002年12月	同行　池袋法人営業部長	
		2005年 6月	三井住友銀リース株式会社　審査第一部部長	
		2006年 4月	同社　執行役員	
		2013年 4月	三井住友ファイナンス＆リース株式会社　常務執行役員	
		2016年 6月	同社　常任監査役	
		2018年 6月	同社　顧問	
		2019年 3月	ケネディクス株式会社　監査役 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　監査役（現任）	
		2021年 3月	ケネディクス株式会社　経営委員（現任）	
監査役 （非常勤）	田島 正彦	1988年 4月	三井信託銀行株式会社	―
		2000年 7月	住友生命保険相互会社	
		2005年 5月	ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 財務企画部長	
		2007年 6月	同社　取締役　財務企画部長	
		2012年 2月	ケネディクス株式会社　執行役員　経営企画部長	
		2013年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社　取締役	
		2014年 3月	株式会社スペースデザイン　取締役 ケネディクス株式会社　取締役　経営企画部長	
		2014年 5月	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役	
		2015年 3月	ケネディクス株式会社　取締役　CFO　兼　経営企画部長	
		2017年 3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社　代表取締役社長	
		2021年 8月	同社　代表取締役社長兼コーポレート本部長	
		2021年11月	同社　代表取締役社長	
		2023年 1月	ケネディクス株式会社　顧問	
		2023年 3月	同社　監査役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社　監査役（現任） ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社　監査役（現任） ケネディクス・エンジニアリング株式会社　監査役（現任）	
		2023年 6月	ケネディクス・グリーンエナジー株式会社　監査役（現任）	

（注1）本書の日付現在、本資産運用会社の従業員（代表取締役社長、監査役及び派遣社員を除きます。）の数は、121名です。

（注2）桃井洋聡は、本資産運用会社の取締役と上場リート本部長を兼務しています。また、市川徹志は、本資産運用会社の取締役と私募リート本部長を兼務しています。

また、本投資法人の資産運用に関与する重要な使用人は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）	所有株式数（株）
上場リート本部長	桃井　洋聡	本「（4）役員の状況」の本資産運用会社の役員の表をご参照下さい。	－
コンプライアンス部長兼　コンプライアンス・オフィサー	藤江　治	本「（4）役員の状況」の本資産運用会社の役員の表をご参照下さい。	－

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人です。

名称	本投資法人	ケネディクス・ プライベート投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、そ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等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います。	中長期的に安定した収益の確保と運用資産の持続的な成長を目指して、オフィスを中心として、物流施設、商業施設、ホテル、住宅、その他である不動産等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います。
設立年月日	2005年5月6日	2013年10月17日
純資産総額 （百万円）	231,523 (2023年10月31日現在)	非開示（注1）
1口当たりの 純資産額 （円）	136,442（注2） (2023年10月31日現在)	非開示（注1）

（注1）ケネディクス・プライベート投資法人から純資産総額等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

（注2）2023年10月31日を分割の基準日とし、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、当期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④ 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を1口保有しています。

2【その他の関係法人の概況】

A　資産保管会社兼一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）（投信法第208条並びに第117条第4号、5号及び6号関係）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

みずほ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目3番3号

②　資本金の額

2023年9月末日現在　　247,369百万円

③　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

①　資産保管会社としての業務

（イ）資産保管に係る業務

（ロ）資産保管業務に付随する以下に掲げる業務

ａ．本投資法人名義の預金口座からの振込

ｂ．本投資法人名義の預金口座の開設及び解約

ｃ．その他上記に準ずる業務

②　一般事務受託者（機関運営事務、経理事務）としての業務

（イ）計算に関する事務

（ロ）会計帳簿の作成に関する事務

（ハ）本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務等の投資主名簿の作成及び備置に関する事務を委託した一般事務受託者が行う事務を除く。）

（ニ）納税に関する事務

（ホ）その他上記(イ)から（ニ）までに準ずる業務又は付随する業務で、別置合意の上で定める事務規程に定めるもの

(3)【資本関係】

2023年10月末日現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B　投資主名簿等管理人、特別口座管理人に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、新投資口予約権に関する業務を除きます。）、投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

②　資本金の額

2023年9月末日現在　　342,037百万円

③　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

①　投資主名簿等管理人としての業務

（イ）投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事項
（ロ）投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事項
（ハ）投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項
（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成及び送付等に関する事項
（ヘ）金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事項
（ト）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
（チ）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
（リ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
（ヌ）募集投資口の発行に関する事項
（ル）投資口の併合又は分割に関する事項
（ヲ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（投資主確認を含み、また、前各号の事項に関連するものに限ります。）
（ワ）法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
（カ）その他振替機関との情報（総投資主通知その他の通知を含みます。）の授受に関する事項
（ヨ）番号法に係る以下の個人番号関係事務
　ａ．支払調書等の作成対象となる投資主等（登録投資口質権者を含みます。以下同じです。）及び新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）に係る、保管振替機関宛請求及び通知の受領に関する事務
　ｂ．本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等にかかる個人番号等の収集に関する事務
　ｃ．本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
　ｄ．行政機関等宛個人番号等の提供に関する事務
　ｅ．その他、番号法に基づく上記ａ．からｄ．までに付随する事務
（タ）上記に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

②　特別口座管理人としての業務

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
（ロ）総投資主報告に関する事項
（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
（ニ）保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事項
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事

項
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
（リ）振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
（ヲ）前各号に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事項
（ワ）前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）番号法に係る以下の個人番号関係事務
ａ．加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務
ｂ．加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
ｃ．保管振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
ｄ．その他、番号法に基づく上記ａ．からｃ．までに付随する事務
（レ）上記に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び特別口座管理人が協議の上定める事項

③　投資法人債に関する一般事務受託者としての業務
（イ）KDR第2回投資法人債、KDR第3回投資法人債、KRR第2回投資法人債及びKRR第4回投資法人債（以下、本③において「本投資法人債」と総称します。）の発行関連事務
ａ．本投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の本投資法人への交付
ｂ．投資法人債原簿の作成
ｃ．投資法人債券台帳の作成
ｄ．その他本投資法人、投資法人債に関する一般事務受託者の協議のうえ必要と認められる事務
（ロ）本投資法人債の発行代理人事務
ａ．銘柄情報等の保管振替機構への通知
ｂ．銘柄情報に関する登録内容等の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
ｃ．保管振替機構に対する投資法人債要項の提出
ｄ．本投資法人債の買取引受をした者からの払込金額の受領
ｅ．保管振替機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務
ｆ．その他業務規程等に定める発行代理人の事務
ｇ．その他本投資法人、投資法人債に関する一般事務受託者の協議のうえ必要と認められる事務
（ハ）本投資法人債の期中事務
ａ．投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
ｂ．投資法人債券台帳の調製
ｃ．租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
ｄ．買入消却に係る事務
ｅ．その他本投資法人、投資法人債に関する一般事務受託者の協議のうえ必要と認められる事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）
（ニ）本投資法人債の支払代理人業務
ａ．本投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の保管振替機構への通知
ｂ．元金の償還及び利息支払の保管振替機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
ｃ．元金の償還及び利息支払の保管振替機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下、本③において「決済予定額情報」といいます。）の保管振替機構からの取得
ｄ．決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知
ｅ．買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事

項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の保管振替機構からの取得並びにその内容の確認

ｆ．元利金支払取りまとめ事務

ｇ．その他業務規程等に定める支払代理人の事務

（3）資本関係

2023年10月末日現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C　投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

②　資本金の額

2023年9月末日現在　　1,770,996百万円

③　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

（イ）第6回投資法人債及び第7回投資法人債の発行代理人事務

ａ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の一通貨あたりの利子額等の銘柄情報の機構宛の通知

ｂ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の投資法人債要項の機構宛の交付

ｃ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認

ｄ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知

ｅ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の新規記録手数料の取扱

ｆ．その他業務規程等に定める事務

（ロ）第6回投資法人債及び第7回投資法人債の支払代理人事務

ａ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知

ｂ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（以下、本（ロ）において「元利金請求内容情報」といいます。）の機構からの取得

ｃ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（以下、本（ロ）において「決済予定額情報」といいます。）の機構からの取得

ｄ．元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認

ｅ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知

ｆ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の元利金支払事務

ｇ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債に関して本投資法人が株式会社三井住友銀行に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱

ｈ．第6回投資法人債及び第7回投資法人債の買入消却に関する事務

ｉ．その他業務規程等に定める事務

（ハ）第6回投資法人債及び第7回投資法人債の財務代理人事務

（ニ）投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

（3）資本関係

2023年10月末日現在、本投資法人と株式会社三井住友銀行との間には資本関係はありません。

D　投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

② 資本金の額

2023年9月末日現在　　1,711,958百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

①第9回投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

（イ）第9回投資法人債の発行代理人事務

ａ．第9回投資法人債の一通貨あたりの利子額等の銘柄情報の機構宛の通知

ｂ．第9回投資法人債の投資法人債要項の機構宛の交付

ｃ．第9回投資法人債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認

ｄ．第9回投資法人債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知

ｅ．第9回投資法人債の新規記録手数料の取扱

ｆ．その他業務規程等に定める事務

（ロ）第9回投資法人債の支払代理人事務

ａ．第9回投資法人債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知

ｂ．第9回投資法人債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（以下、本（ロ）において「元利金請求内容情報」といいます。）の機構からの取得

ｃ．第9回投資法人債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（以下、本（ロ）において「決済予定額情報」といいます。）の機構からの取得

ｄ．元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認

ｅ．第9回投資法人債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知

ｆ．第9回投資法人債の元利金支払事務

ｇ．第9回投資法人債に関して本投資法人が株式会社三菱ＵＦＪ銀行に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱

ｈ．第9回投資法人債の買入消却に関する事務

ｉ．その他業務規程等に定める事務

（ハ）第9回投資法人債の財務代理人事務

（ニ）投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

②第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債及び第14回投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

（イ）第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債及び第14回投資法人債の発行代理人事務

ａ．振替機関に対する、第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債及び第14回投資法人債の銘柄に関する情報として振替機関の業務規程等に定める事項（以下「銘柄情報」といいます。）の通知

ｂ．振替機関に対する第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債及び第14回投資法人債の投資法人債要項の送付

ｃ．本投資法人が定める元利金支払いに関する手数料の料率の振替機関への通知

ｄ．振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認

ｅ．第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債及び第14回投資法人債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信

ｆ．その他、振替機関の業務規程等において定められる発行代理人事務

（ロ）第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債及び第14回投資法人債の支払代理人事務

ａ．振替機関に対する第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債及び第14回投資法人債の一通貨あたりの利子額の通知

ｂ．第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債及び第14回投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知

ｃ．振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信

ｄ．第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債及び第14回投資法人債の要項に定める元金の償還及び利息支払いにおける元利金の分配事務

ｅ．元利金支払手数料の直接口座管理機関（振替機関の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。）への分配事務

ｆ．その他、振替機関の業務規程等において定められる支払代理人事務

（ハ）第10回投資法人債、第11回投資法人債、第12回投資法人債、第13回投資法人債及び第14回投資法人債の財務代理人事務

（ニ）投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

③KDR第5回投資法人債、KDR第6回投資法人債、KDR第7回投資法人債、KRR第5回投資法人債、KRR第6回投資法人債、KRR第7回投資法人債及びKRR第8回投資法人債（以下、本③において「本投資法人債」といいます。）に関する　一般事務受託者としての業務

（イ）本投資法人債の発行代理人事務

ａ．証券保管振替機構に対する銘柄情報の通知

ｂ．証券保管振替機構に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付

ｃ．本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下、本③において「元利金支払手数料」といいます。）の料率の証券保管振替機構への通知

ｄ．証券保管振替機構から受信する新規記録情報の確認及び承認

ｅ．本投資法人債の払込金の受領及び証券保管振替機構に対する資金振替済通知の送信

ｆ．その他、証券保管振替機構の業務規程等において定められる発行代理人事務

（ロ）本投資法人債の支払代理人事務

ａ．証券保管振替機構に対する本投資法人債の一通貨あたりの利子額の通知

ｂ．本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の証券保管振替機構への通知

ｃ．証券保管振替機構との間の元利金請求データの確認及び証券保管振替機構に対する元利金請求内容承認可否通知の送信

ｄ．元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務

ｅ．元利金支払手数料の直接口座管理機関（証券保管振替機構の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。）への分配事務

ｆ．その他、証券保管振替機構の業務規程等において定められる支払代理人事務

（ハ）　投資法人債原簿関係事務

ａ．本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

ｂ．営業時間中における本投資法人債の投資法人債権者（以下、本③において「本投資法人債権者」といいます。）その他の本投資法人の債権者及び投資主に対する投資法人債原簿の閲覧の提供

（ニ）その他の事務

ａ．本投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び本投資法人への通知

ｂ．投資法人債券台帳の作成及び管理

ｃ．租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付

ｄ．買入消却にかかる事務

ｅ．その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者の協議のうえ必要と認められる事務（本投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の本投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）

(3) 資本関係

2023年10月末日現在、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行との間には資本関係はありません。

E　プロパティ・マネジメント業務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社

東京都港区西新橋一丁目2番9号

②　資本金の額

2023年9月末日現在　　100百万円

③　事業の内容

不動産の管理、賃貸、仲介及び運用に関するコンサルタント業、ホテル等の企画、経営受託及び技術指導に関するコンサルタント業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

不動産又は信託不動産の維持、管理及び運営に関する以下の業務

・不動産又は信託不動産の賃貸管理業務

・不動産又は信託不動産の建物管理業務

（注）一部物件について、ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社がプロパティ・マネジメント業務受託者となっていないものがあります。

（3）資本関係

2023年10月末日現在、本投資法人とケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社との間には資本関係はありません。

F　本資産運用会社の親会社／物件サポートライン提供会社／商標使用許諾者

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

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

②　資本金の額

2023年9月末日現在　　10,020百万円

③　事業の内容

アセットマネジメント事業、不動産投資事業及び不動産賃貸事業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

本投資法人及び本資産運用会社に対して、物件サポートライン提供会社として、物件情報の提供等のサポートを行います。また、本投資法人に対して、商標使用許諾者として、ケネディクス株式会社が保有する商標を無償で使用することを許諾しています。

（3）資本関係

2023年10月末日現在、ケネディクス株式会社は本投資法人の投資口を30,842口保有しています。

G　物件サポートライン提供会社

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社
東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

②　資本金の額

2023年9月末日現在　　150百万円

③　事業の内容

アセットマネジメント事業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社は、本投資法人の物件サポートライン提供会社として、本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス株式会社との間のサポートライン覚書に基づき、不動産等売却情報の提供、ウェアハウジング機能の提供その他のサポートを提供しています。

（3）資本関係

2023年10月末日現在、本投資法人とケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との間には資本関係はありません。

H　特定関係法人、サポート会社

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

ＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目3番2号

②　資本金の額

2023年9月末日現在　　200百万円

③　事業の内容

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を営んでいます。

（2）関係業務の概要

本資産運用会社の親会社です。また、SMFLみらいパートナーズ株式会社は、本資産運用会社に対して、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。詳細については、前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略（ニ）サポート会社によるサポート体制」をご参照下さい。

（3）資本関係

2023年10月末日現在、本投資法人とＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社との間には資本関係はありません。

Ⅰ　特定関係法人、サポート会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三井住友ファイナンス＆リース株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目3番2号

② 資本金の額

2023年9月末日現在　　150億円

③ 事業の内容

各種物品の賃貸・延払事業、営業貸付事業及びこれらに関連するサービス等を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

本資産運用会社の親会社です。また、三井住友ファイナンス＆リース株式会社は、本資産運用会社に対して、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。詳細については、前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略（ニ）サポート会社によるサポート体制」をご参照下さい。

(3) 資本関係

2023年10月末日現在、本投資法人と三井住友ファイナンス＆リース株式会社との間には資本関係はありません。

Ｊ　サポート会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

サポート会社の名称	資本金の額 （2023年9月末日現在）	事業の内容
株式会社住協ホールディングス	100百万円	株式の所有を通じたグループ会社の事業活動の管理及び経営指導
地主株式会社	3,048百万円	不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
株式会社ピーアンドディーコンサルティング	90百万円	商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等

(2) 関係業務の概要

株式会社住協ホールディングス、地主株式会社及び株式会社ピーアンドディーコンサルティングは、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、それぞれ、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。詳細については、前記「第一部　ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針 (1) 投資方針　② 本投資法人の成長戦略　（ニ）サポート会社によるサポート体制」をご参照下さい。

(3) 資本関係

2023年10月末日現在、本投資法人と各サポート会社との間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の財務諸表は、「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年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「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ます。）に基づいて作成しています。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第37期計算期間（2023年5月1日から2023年10月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

（単位：千円）

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
出資総額控除額	※4 △2,999,551	※4 △2,999,551
出資総額（純額）	217,970,957	217,970,957
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	4,630,856	5,348,917
任意積立金合計	4,630,856	5,348,917
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,206,005	6,571,336
剰余金合計	11,836,861	11,920,254
投資主資本合計	229,807,819	229,891,211
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	674,650	1,632,131
評価・換算差額等合計	674,650	1,632,131
純資産合計	※1 230,482,469	※1 231,523,343
負債純資産合計	474,274,035	475,367,684

(2)【損益計算書】

（単位：千円）

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

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2022年11月1日　至　2023年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金		当期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

当期（自　2023年5月1日　至　2023年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金		当期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	4,630,856	4,630,856	7,206,005	11,836,861
当期変動額							
圧縮積立金の積立				718,061	718,061	△718,061	－
剰余金の配当						△6,487,944	△6,487,944
当期純利益						6,571,336	6,571,336
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	－	－	－	718,061	718,061	△634,668	83,392
当期末残高	※　220,970,508	△2,999,551	217,970,957	5,348,917	5,348,917	6,571,336	11,920,254

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

(4)【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

期　別 項　目	前期 自　2022年11月 1日 至　2023年 4月30日	当期 自　2023年 5月 1日 至　2023年10月31日
Ⅰ 当期未処分利益	7,206,005,509	6,571,336,746
Ⅱ 分配金の額	6,487,944,210	6,571,090,350
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,647)	(7,745)
Ⅲ 任意積立金(繰入)		
圧縮積立金繰入額	718,061,299	―
Ⅳ 次期繰越利益	―	246,396
分配金の額の算出方法	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。	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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数848,430口の整数倍の最大値となる6,571,090,350円を分配することといたしました。 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。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

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

（6）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 資産の評価基準及び評価方法	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。
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。
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。前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。 （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。

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。
6. 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。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(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。

（貸借対照表に関する注記）

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

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

※2.　国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額　（単位：千円）

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

3.　コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。　（単位：千円）

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

※4.　自己投資口の消却の状況

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

（損益計算書に関する注記）

※1．不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

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

※2.不動産等売却損益の内訳

前期（自　2022年11月1日　至　2023年4月30日）

（単位：千円）

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

当期（自　2023年5月1日　至　2023年10月31日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

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

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

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

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

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引

（貸主側）

（単位：千円）

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

（金融商品に関する注記）

1．　金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等に際し、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5ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2．　金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2023年4月30日）　（単位：千円）

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

当期（2023年10月31日）　（単位：千円）

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

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

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

負債

（1）1年内償還予定の投資法人債及び　(3)　投資法人債

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

（2）1年内返済予定の長期借入金及び　(4)　長期借入金

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

デリバティブ取引
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2） 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期（2023年4月30日） （単位：千円）

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

当期（2023年10月31日） （単位：千円）

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

（有価証券に関する注記）
前期（2023年4月30日）及び当期（2023年10月31日）において、該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）
(1) ヘッジ会計が適用されていないもの
前期（2023年4月30日）及び当期（2023年10月31日）において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2023年4月30日） （単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	82,450,000	77,950,000	674,650	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	30,100,000	25,400,000	※	－
合計			112,550,000	103,350,000	674,650	－

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

当期（2023年10月31日） （単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	79,950,000	75,050,000	1,632,131	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	27,100,000	20,400,000	※	－
合計			107,050,000	95,450,000	1,632,131	－

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

（退職給付に関する注記）
前期（2023年4月30日）及び当期（2023年10月31日）において、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）
前期（2023年4月30日）及び当期（2023年10月31日）において、該当事項はありません。

（収益認識に関する注記）
1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報
前期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	4,508,100千円	※2 1,168,433千円
水道光熱費収入	1,286,335千円	1,286,335千円
その他	－千円	14,835,944千円
合計	5,794,435千円	17,290,713千円

※1企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
※2不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
前期（自　2022年11月1日　至　2023年4月30日）及び当期（自　2023年5月1日　至　2023年10月31日）において、重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格
前期（自　2022年11月1日　至　2023年4月30日）
該当事項はありません。
なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自　2023年5月1日　至　2023年10月31日）

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

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

（セグメント情報等に関する注記）

1．　セグメント情報

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

2．　関連情報

前期（自　2022年11月1日　至　2023年4月30日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

当期（自　2023年5月1日　至　2023年10月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

（税効果会計に関する注記）

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （2023年4月30日）	当期 （2023年10月31日）
繰延税金資産		
未払事業税等	177	28
信託借地権償却額	6,049	6,293
繰延ヘッジ損益	1,294	192
繰延税金資産小計	7,521	6,514
評価性引当額	△7,344	△6,485
繰延税金資産合計	177	28

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

（単位：%）

	前期 （2023年4月30日）	当期 （2023年10月31日）
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△28.31	△31.45
圧縮積立金繰入額	△3.13	－
その他	0.03	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.02

（持分法損益等に関する注記）

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

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

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

2. 関連会社等

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

3. 兄弟会社等

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

4. 役員及び個人主要投資主等

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

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

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

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

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

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自　2022年11月 1日 至　2023年 4月30日	当期 自　2023年 5月 1日 至　2023年10月31日
1口当たり純資産額	135,828円	136,442円
1口当たり当期純利益	4,246円	3,872円

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

（注2）2023年10月31日を分割の基準日とし、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

（注3）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2022年11月 1日 至　2023年 4月30日	当期 自　2023年 5月 1日 至　2023年10月31日
当期純利益（千円）	7,205,788	6,571,336
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	7,205,788	6,571,336
期中平均投資口数（口）	1,696,860	1,696,860

（重要な後発事象に関する注記）

1.本投資法人とKDR及びKRRとの合併

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

ｉ．本合併の目的

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

ii．　本合併の方式

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

iii.　合併比率等

KDR及びKRRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、KDR及びKRRの投資主に対する割当てに先立ち、2023年10月31日を基準日、2023年11月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。本投資口分割の詳細は、後記「2．投資口の分割」をご参照ください。）を行い、KDRの投資主に対してKDRの投資口1口につき本投資法人の投資口1.34口を、KRRの投資主に対してKRRの投資口1口につき本投資法人の投資口1.68口をそれぞれ割当交付しました。

iv．合併交付金の交付

本投資法人は上記の投資口の他、本合併の効力発生日の前日に終了する両消滅投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、両消滅投資法人の分配可能利益に基づき両消滅投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の両消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各上場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））の支払いを、2024年1月22日から開始しています。

ｖ．出資総額等

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

出資総額　：0円

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

2.投資口の分割

本投資法人は、2023年10月31日を基準日とし、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

ⅰ.分割の目的

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

ⅱ．本投資口分割の方法

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

ⅲ.　本投資口分割により増加する投資口数等

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

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

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

(7)【附属明細表】

① 有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額（注2）	評価損益	備考
匿名組合出資持分	合同会社KRF43（注1）	-	571,371	-	-	571,371	-	
合計		-	571,371	-	-	571,371	-	

（注1）運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。なお、2023年5月31日付で出資持分の50.0%を譲渡し、当期において投資有価証券売却益548,130千円を計上しています。

（注2）評価額については、帳簿価額を記載しています。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等		時価（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 変動受取・固定支払	107,050,000	95,450,000	1,632,131
合計		107,050,000	95,450,000	1,632,131

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

（注3）取引先金融機関から提示された価格等によっています。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類			当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	不動産	建物	17,314,188	74,945	-	17,389,133	7,409,909	287,840	9,979,223	
		構築物	39,836	4,649	-	44,486	24,076	1,068	20,409	
		機械及び装置	463,508	2,769	-	466,277	361,477	13,214	104,799	
		工具、器具及び備品	102,389	-	-	102,389	87,502	2,754	14,887	
		土地	27,918,010	-	-	27,918,010	-	-	27,918,010	
		小計	45,837,933	82,364	-	45,920,297	7,882,966	304,879	38,037,331	
	信託受益権	信託建物	131,523,808	1,002,959	11,723	132,515,045	46,869,269	2,163,652	85,645,775	
		信託構築物	435,544	30,631	2,063	464,113	260,040	12,502	204,072	
		信託機械及び装置	2,245,231	39,507	-	2,284,739	1,171,285	65,932	1,113,453	
		信託工具、器具及び備品	766,142	12,916	-	779,059	510,908	26,340	268,150	
		信託土地	305,091,543	-	-	305,091,543	-	-	305,091,543	
		小計	440,062,272	1,086,015	13,786	441,134,500	48,811,504	2,268,427	392,322,996	
	有形固定資産合計		485,900,205	1,168,379	13,786	487,054,798	56,694,470	2,573,306	430,360,327	
無形固定資産	借地権		290,050	-	-	290,050	4,792	-	285,257	
	信託借地権		363,784	-	-	363,784	20,003	774	343,780	
	その他		6,306	-	-	6,306	6,285	18	21	
	無形固定資産合計		660,141	-	-	660,141	31,081	792	629,059	
合計			486,560,346	1,168,379	13,786	487,714,939	56,725,552	2,574,098	430,989,387	

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	償還期限	使途	担保
第6回無担保投資法人債（注6）	2014年7月25日	2,000,000	-	2,000,000	1.18	2024年7月25日	(注1)	無担保
第7回無担保投資法人債（注6）	2016年4月28日	1,000,000	-	1,000,000	0.90	2028年4月28日	(注1)	無担保
第9回無担保投資法人債（注6）	2017年7月19日	2,000,000	-	2,000,000	0.64	2027年7月16日	(注2)	無担保
第10回無担保投資法人債（グリーンボンド）（注6）	2019年2月15日	2,000,000	-	2,000,000	0.39	2024年2月15日	(注3)	無担保
第11回無担保投資法人債（注7）	2020年1月30日	2,000,000	-	2,000,000	0.25	2025年1月30日	(注4)	無担保
第12回無担保投資法人債（グリーンボンド）（注6）	2020年10月20日	1,000,000	-	1,000,000	0.61	2030年10月18日	(注3)	無担保
第13回無担保投資法人債（注6）	2021年7月28日	2,000,000	-	2,000,000	0.18	2026年7月31日	(注1)	無担保
第14回無担保投資法人債（注6）	2022年7月11日	1,000,000	-	1,000,000	0.40	2027年7月9日	(注5)	無担保
合計	-	13,000,000	-	13,000,000	-	-	-	-

（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。

（注8）投資法人債の貸借対照表日後5年間における償還予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	4,000,000	2,000,000	2,000,000	3,000,000	1,000,000

⑥　借入金明細表

2023年10月31日現在における借入金の状況は、以下のとおりです。

(単位:千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注2)	最終返済期限	使途	摘要
短期借入金	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	300,000	-	0.224	2023年8月31日	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.231	2023年11月1日		
	株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.181	2024年10月31日		
	合計	300,000	2,000,000	300,000	2,000,000				
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-	0.246	2023年6月30日	(注3)	無担保無保証
	株式会社広島銀行	500,000	-	500,000	-	0.230	2023年7月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-	0.295	2023年7月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.544	2023年8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	0.300	2023年8月31日		
	株式会社りそな銀行	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	1,500,000	-	1,500,000	-	1.126	2023年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	1.071	2023年10月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.287	2024年1月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,700,000	-	-	1,700,000	1.157	2024年2月29日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.300	2024年2月29日		
	株式会社三井住友銀行	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	2,000,000	-	-	2,000,000	0.654	2024年4月30日		
	株式会社SBI新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.272	2024年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.230	2024年4月30日		
	みずほ信託銀行株式会社　(注4)	2,000,000	-	-	2,000,000	0.274	2024年6月30日		
	三井住友信託銀行株式会社　(注4)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.274	2024年6月30日		
	株式会社三井住友銀行　(注4)	1,600,000	-	-	1,600,000	0.350	2024年8月31日		
	三井住友信託銀行株式会社　(注4)	2,000,000	-	-	2,000,000	1.065	2024年9月30日		
	株式会社三井住友銀行　(注4)	2,000,000	-	-	2,000,000	1.257	2024年10月31日		
	株式会社日本政策投資銀行　(注4)	1,000,000	-	-	1,000,000	1.259	2024年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行　(注4)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.989	2024年10月31日		
	株式会社あおぞら銀行　(注4)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.668	2024年10月31日		
	株式会社みずほ銀行　(注4)	500,000	-	-	500,000	0.289	2024年10月31日		
	株式会社りそな銀行　(注4)	500,000	-	-	500,000	0.289	2024年10月31日		
	みずほ信託銀行株式会社　(注4)	300,000	-	-	300,000	0.289	2024年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行　(注4)	2,500,000	-	-	2,500,000	0.250	2024年10月31日		
	合計	35,100,000	-	9,500,000	25,600,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.161	2025年1月31日	(注3)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	1.314	2025年2月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,100,000	-	-	2,100,000	1.153	2025年2月28日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.218	2025年2月28日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.266	2025年3月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.114	2025年10月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.114	2025年10月30日		
	株式会社三井住友銀行	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	2,500,000	-	-	2,500,000	1.121	2025年10月30日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.173	2025年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.074	2026年1月29日		
	株式会社三菱UFJ銀行	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	1,000,000	-	-	1,000,000	0.998	2026年2月18日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.998	2026年2月18日		
	株式会社りそな銀行	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	2,000,000	-	-	2,000,000	0.835	2026年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.865	2026年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.613	2026年7月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.544	2026年7月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.876	2026年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	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	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	1,500,000	-	-	1,500,000	0.826	2026年10月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.982	2026年11月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	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	500,000	-	-	500,000	0.860	2027年1月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	700,000	-	-	700,000	0.853	2027年1月31日		
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.850	2027年3月31日		

(単位:千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注2)	最終返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.849	2027年6月30日	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	3,500,000	-	-	3,500,000	0.800	2027年7月28日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.680	2025年9月30日		
	株式会社みずほ銀行	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	1,000,000	-	-	1,000,000	0.873	2027年9月21日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.851	2027年9月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	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	3,000,000	-	-	3,000,000	0.931	2027年11月13日		
	株式会社三井住友銀行	1,400,000	-	-	1,400,000	0.899	2027年11月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	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	1,000,000	-	-	1,000,000	0.969	2027年11月30日		
	株式会社りそな銀行	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	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	800,000	-	-	800,000	0.899	2027年11月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	600,000	-	-	600,000	0.869	2027年11月30日		
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.744	2025年12月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000	0.878	2026年12月28日		
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.864	2027年12月28日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.914	2028年3月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.808	2027年3月31日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.902	2028年3月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.988	2028年7月31日		
	株式会社広島銀行	500,000	-	-	500,000	0.696	2025年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.003	2028年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	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	500,000	-	-	500,000	1.003	2028年8月31日		
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.966	2028年8月31日		
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000	0.700	2025年8月31日		
	株式会社東日本銀行	300,000	-	-	300,000	0.723	2025年8月31日		
	株式会社西日本シティ銀行	700,000	-	-	700,000	1.012	2028年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.013	2028年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.910	2028年10月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.013	2028年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	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	2,950,000	-	-	2,950,000	0.839	2029年3月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.517	2026年12月28日		
	住友生命保険相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.605	2027年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.725	2029年3月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.554	2027年4月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.554	2027年4月30日		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.489	2026年9月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	900,000	-	-	900,000	0.531	2027年3月31日		
	農林中央金庫	800,000	-	-	800,000	0.425	2027年3月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000	0.406	2025年1月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	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	1,500,000	-	-	1,500,000	0.675	2029年1月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	0.361	2026年2月28日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.642	2028年3月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.646	2028年6月30日		
	株式会社みずほ銀行	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	700,000	-	-	700,000	0.646	2028年6月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.510	2028年6月30日		
	株式会社三井住友銀行	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	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	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	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	700,000	-	-	700,000	0.738	2030年9月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,400,000	-	-	1,400,000	0.542	2027年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.803	2030年10月31日		
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000	0.803	2030年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	0.552	2027年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	700,000	-	-	700,000	0.808	2030年11月12日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.808	2030年11月12日		
	株式会社三菱UFJ銀行	200,000	-	-	200,000	0.516	2027年5月31日		

(単位:千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注2)	最終返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	900,000	-	-	900,000	0.763	2030年11月30日	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	-	-	800,000	0.763	2030年11月30日		
	株式会社みずほ銀行	200,000	-	-	200,000	0.763	2030年11月30日		
	株式会社みずほ銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.527	2028年1月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,300,000	-	-	2,300,000	0.678	2030年1月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.678	2030年1月31日		
	株式会社みずほ銀行	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	800,000	-	-	800,000	0.755	2030年11月30日		
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000	0.484	2028年6月30日		
	株式会社武蔵野銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.350	2026年7月31日		
	株式会社第四北越銀行	500,000	-	-	500,000	0.300	2026年4月30日		
	株式会社中国銀行	500,000	-	-	500,000	0.300	2026年4月30日		
	株式会社山口銀行	500,000	-	-	500,000	0.300	2026年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.412	2026年11月30日		
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.412	2026年11月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.350	2026年11月30日		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.384	2026年11月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000	0.384	2026年11月30日		
	株式会社大和ネクスト銀行	500,000	-	-	500,000	0.384	2026年11月30日		
	株式会社静岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.384	2026年11月30日		
	株式会社SBI新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.325	2026年11月30日		
	第一生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.350	2026年11月30日		
	農林中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000	0.511	2028年11月30日		
	住友生命保険相互会社	500,000	-	-	500,000	0.450	2029年11月30日		
	株式会社七十七銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.302	2025年4月30日		
	日本生命保険相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.350	2027年5月31日		
	株式会社第四北越銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.200	2025年6月30日		
	株式会社中国銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.200	2025年6月30日		
	株式会社広島銀行	500,000	-	-	500,000	0.200	2025年6月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,600,000	-	-	1,600,000	0.374	2025年2月28日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.395	2025年8月31日		
	信金中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000	0.395	2025年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.395	2025年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	2,700,000	-	-	2,700,000	0.430	2026年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	2,400,000	-	-	2,400,000	0.501	2027年8月31日		
	株式会社SBI新生銀行	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	300,000	-	-	300,000	0.350	2027年8月31日		
	株式会社りそな銀行	1,950,000	-	-	1,950,000	0.685	2029年8月31日		
	農林中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000	0.685	2029年8月31日		
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.685	2029年8月31日		
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000	0.685	2029年8月31日		
	住友生命保険相互会社	500,000	-	-	500,000	0.685	2029年8月31日		
	株式会社三十三銀行	200,000	-	-	200,000	0.685	2029年8月31日		
	株式会社山口銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.525	2029年8月31日		
	株式会社中国銀行	500,000	-	-	500,000	0.525	2029年8月31日		
	株式会社SBI新生銀行	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	500,000	-	-	500,000	0.525	2029年8月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.481	2025年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.373	2026年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.793	2028年2月29日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.050	2030年3月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	1.186	2031年3月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.248	2026年6月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	0.177	2025年7月31日		
	株式会社広島銀行	-	500,000	-	500,000	0.645	2029年7月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	0.499	2026年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	-	300,000	-	300,000	0.231	2026年8月31日		
	株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.889	2028年10月31日		
	株式会社大和ネクスト銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.839	2028年10月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	1.115	2030年3月31日		
	合計	166,550,000	7,800,000	-	174,350,000				

(注1)長期借入金(1年内返済予定のものを除きます。)の貸借対照表日後5年間における返済予定額は以下のとおりです。

(単位:千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	30,950,000	33,600,000	38,500,000	35,300,000

(注2)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3)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4)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。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2023年10月31日現在）

Ⅰ　資産総額	475,367百万円
Ⅱ　負債総額	243,844百万円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	231,523百万円
Ⅳ　発行済数量	848,430口
Ⅴ　1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	136,442円

（注1）資産総額、負債総額及び純資産総額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、1口当たり純資産額は、小数第1位以下を切り捨てて記載しています。

（注2）2023年10月31日を分割の基準日とし、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、当期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

下記各計算期間の本投資法人による販売及び買戻しの実績は、以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数（口）	買戻し口数	発行済投資口の総口数（口）
第32期 （自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日）	－	－	－	428,510 (124,765)
第33期 （自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日）	－	－	－	428,510 (124,765)
第34期 （自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日）	－	－	－	428,510 (124,765)
第35期 （自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）	2022年9月30日 （注1）	－	4,295	424,215 (124,765)
第36期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）	2022年11月1日 （注2）	424,215	－	848,430 (249,530)
第37期 （自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日）	－	－	－	848,430 (249,530)

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

（注2）2022年10月31日を分割の基準日とし、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。

（注3）2023年10月31日を分割の基準日とし、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行ったことにより、当該分割後の発行済投資口の総口数は、1,696,860口となりました。

（注4）本投資法人は本合併にあたり、2023年11月1日付でKDRの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.34口を割当交付し、また、KRRの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.68口を割当交付したことにより、2,446,037口の新投資口を発行しました。これにより、本書の日付現在の発行済投資口の総口数は4,142,897口となっています。

（注5）括弧内は、本邦外における発行口数及び発行済投資口の総口数です。

第7【参考情報】

本投資法人は、当計算期間の開始日から本書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2023年6月13日	臨時報告書
2023年6月13日	訂正発行登録書
2023年6月13日	臨時報告書（旧　ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人）
2023年6月13日	訂正発行登録書（旧　ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人）
2023年6月13日	臨時報告書（旧　ケネディクス商業リート投資法人）
2023年6月13日	訂正発行登録書（旧　ケネディクス商業リート投資法人）
2023年6月22日	有価証券報告書（第16期計算期間）（自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）（旧　ケネディクス商業リート投資法人）
2023年7月27日	臨時報告書（旧　ケネディクス商業リート投資法人）
2023年7月27日	訂正発行登録書（旧　ケネディクス商業リート投資法人）
2023年7月28日	有価証券報告書（第36期計算期間）（自　2022年11月1日　至　2023年4月30日）
2023年8月25日	臨時報告書
2023年8月25日	訂正発行登録書
2023年10月24日	有価証券報告書（第23期計算期間）（自　2023年2月1日　至　2023年7月31日）（旧　ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人）
2023年11月1日	臨時報告書
2023年11月1日	訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

2024年1月31日

KDX不動産投資法人
役　員　会　　御　中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	櫻　井　　均
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	八　幡　正　博

＜財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているKDX不動産投資法人（旧投資法人名　ケネディクス・オフィス投資法人）の2023年5月1日から2023年10月31日までの第37期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、KDX不動産投資法人（旧投資法人名　ケネディクス・オフィス投資法人）の2023年10月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は2023年11月1日を合併の効力発生日として、投資法人を吸収合併存続法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人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を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当計算期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ13百万円及び17百万円である。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

（注1）上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出法人）が別途保管しています。
（注2）ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。