

2026年4月期 決算短信（REIT）

2026年6月17日

不動産投資信託証券発行者名 KDX不動産投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8972 U R L <https://www.kdx-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 桃井 洋聡

資産運用会社名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 村田 篤彦
 問合せ先責任者 (役職名) 上場リート本部 戦略企画責任者 (氏名) 山本 晋
 T E L 03-5157-6010

有価証券報告書提出予定日 2026年7月30日 分配金支払開始予定日 2026年7月17日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 無（決算説明動画を配信予定。）

1. 2026年4月期の運用、資産の状況（2025年11月1日～2026年4月30日） （百万円未満切捨て）

(1) 運用状況 （%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年 4月期	39,841	△0.1	20,035	1.4	17,041	0.4	17,040	0.4
2025年10月期	39,877	2.7	19,753	1.5	16,976	0.7	16,976	0.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年 4月期	4,218	2.7	1.3	42.8
2025年10月期	4,202	2.7	1.4	42.6

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年 4月期	4,166	16,827	—	—	98.7	2.7
2025年10月期	4,105	16,580	—	—	97.7	2.6

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年 4月期	1,276,295	634,258	49.7	157,025
2025年10月期	1,254,659	632,304	50.4	156,542

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年 4月期	25,626	△38,341	2,420	69,080
2025年10月期	40,909	△14,552	△8,838	79,374

2. 2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年10月期	40,098	0.6	19,109	△4.6	15,865	△6.9	15,864	△6.9	4,227	—
2027年4月期	39,906	△0.5	19,403	1.5	16,076	1.3	16,075	1.3	4,227	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2026年10月期) 3,927円 予想期末発行済投資口の総口数 (2026年10月期) 4,039,198口
 1口当たり予想当期純利益 (2027年4月期) 3,979円 予想期中平均投資口数 (2026年10月期) 4,039,198口
 予想期末発行済投資口の総口数 (2027年4月期) 4,039,198口
 予想期中平均投資口数 (2027年4月期) 4,039,198口

(注1) 2026年10月期の1口当たり分配金は当期純利益に一時差異等調整積立金および圧縮積立金の取崩額1,211百万円を加えた金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注2) 2027年4月期の1口当たり分配金は当期純利益に一時差異等調整積立金および圧縮積立金の取崩額998百万円を加えた金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|---------------------------|----------|------------|-----------|------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む) | 2026年4月期 | 4,039,198口 | 2025年10月期 | 4,039,198口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2026年4月期 | 0口 | 2025年10月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

また、本予想数値は、7ページ「2026年10月期（第43期）及び2027年4月期（第44期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	6
(3) 運用状況の見通し	6
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 運用資産の資本的支出	53
(3) 主要なテナントの概要	56

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

KDX不動産投資法人（旧商号：ケネディクス・オフィス投資法人、以下「本投資法人」といいます。）は、2023年11月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といいます。）及びケネディクス商業リート投資法人（以下「KRR」といいます。）、KDRと併せて「両消滅投資法人」、本投資法人及びKDRと併せて「各投資法人」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「KDX不動産投資法人」へ変更しました。

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（2026年4月30日）現在の発行済投資口の総口数は4,039,198口となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（2026年4月期）における我が国の経済は、米国の通商政策等による影響が一部に残るものの、企業の設備投資意欲や個人消費が底堅く推移し、景気は緩やかな回復基調を維持しました。一方で、金融政策及び為替相場の動向や、中東情勢を巡る地政学的リスクの高まり等による国際情勢の変化には引き続き注視が必要な状況です。

こうした中、本投資法人は環境変化に柔軟に対応しながら成長を続け、投資主価値の向上を目指します。

(b) 運用実績

本投資法人は、当期において以下の3物件を取得しました。

物件番号	用途	物件名称	取得価格 (百万円)
B1108	居住用施設	KDXレジデンス瑞江	2,550
C1032	商業施設	イーアス高尾	26,300
D1010	物流施設	KDXロジスティクス昭島 I	6,137
合計			34,987

一方で、本投資法人は、当期において以下の2物件を譲渡しました。

用途	物件名称	譲渡価格 (百万円)
オフィスビル	新都心丸善ビル	2,072
	KDX宇都宮ビル	3,150
合計		5,222

なお、当期末（2026年4月30日）現在の保有物件の稼働率は、以下のとおりです。

用途	当期末 (%)
オフィスビル	99.0
居住用施設	96.8
商業施設	99.6
物流施設	94.1
宿泊施設	100.0
ヘルスケア施設	100.0
ポートフォリオ全体	98.6

C. 資金調達の詳細

(a) 借入れ及び投資法人債の状況

本投資法人は、当期においては期中に返済期日が到来した借入金52,070百万円の返済資金として同額の借入れを、新規資産の取得に際し19,000百万円の新規借入れを行っています。

結果として、当期末（2026年4月30日）現在における借入残高は556,430百万円、投資法人債残高は28,000百万円、有利子負債残高は584,430百万円となり、有利子負債比率（注1）は45.8%、長期固定化負債比率（注2）は85.7%、長期負債比率（注3）は97.7%となりました。

（注1）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100

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

（注3）長期負債比率＝（長期借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(b) 格付の状況

当期末（2026年4月30日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

(c) 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2024年11月28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	2024年12月8日から2026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

上記発行登録書に基づきKDXR第2回無担保投資法人債2,300百万円を2025年4月16日に発行しています。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2026年4月期）の業績は、営業収益39,841百万円、営業利益20,035百万円、経常利益17,041百万円、当期純利益17,040百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額145,890,000円を加算し、圧縮積立金繰入額348,000,000円を控除した中から16,827,298,868円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,166円となりました。

② 次期の見通し

A. 外部成長戦略

(a) 投資基準

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

(b) スポンサーサポート等の活用

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

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

B. 内部成長戦略

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

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

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

C. 財務戦略

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

- ・有利子負債の返済期限を分散することによるリファイナンスリスクの軽減
- ・一定水準以上の長期固定化負債比率の維持
- ・有利子負債比率の保守的なコントロール（有利子負債比率は原則として45%程度の水準を目途とします。ただし、資金調達環境等を鑑みた上で、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、取引各金融機関のシェアバランスに留意すると共に、既存取引金融機関との条件対比をもとに新規取引金融機関の導入についても適宜検討していきます。

D. 決算後に生じた重要な事実

自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2026年6月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2026年10月期中に消却することを予定しています。

・自己投資口の取得を行う理由

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

・取得に係る事項の内容

(1) 取得し得る投資口の総数	50,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合1.2%
(2) 投資口の取得価額の総額	6,000百万円（上限）
(3) 取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
(4) 取得期間	2026年6月18日～2026年9月30日

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

(参考情報)

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産の譲渡に係る不動産信託受益権売買契約を締結しました。

物件名称	資産の種類	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先
ライフ高殿店 (底地)	信託受益権	大阪府 大阪市	3,690	3,520	2026年 6月8日	2026年 12月1日	阪急阪神リート 投資法人

(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、2026年4月30日です。

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

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2026年1月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

(3) 運用状況の見通し

2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2026年10月期（第43期：2026年5月1日～2026年10月31日）

営業収益	40,098百万円
営業利益	19,109百万円
経常利益	15,865百万円
当期純利益	15,864百万円
1口当たり分配金	4,227円
うち利益超過分配金	- 円

2027年4月期（第44期：2026年11月1日～2027年4月30日）

営業収益	39,906百万円
営業利益	19,403百万円
経常利益	16,076百万円
当期純利益	16,075百万円
1口当たり分配金	4,227円
うち利益超過分配金	- 円

運用状況の予想の前提条件については、下記「2026年10月期（第43期）及び2027年4月期（第44期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、本日付で公表した自己投資口の取得については、前提条件に含まれていません。

2026年10月期（第43期）及び2027年4月期（第44期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年10月期（第43期）：2026年 5月 1日～2026年10月31日（184日） 2027年 4月期（第44期）：2026年11月 1日～2027年 4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権の343物件に加え、2026年6月8日付公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（ライフ高殿店（底地））」に記載のとおり以下の譲渡を除き、2027年4月期（第44期）までの間に、運用資産の異動がないことを前提としています。 譲渡予定資産は、以下のとおりです。 2026年12月1日予定：ライフ高殿店（底地） 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、本投資法人が保有している運用資産に関する契約の締結又は解約等の情報をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 2026年12月1日付のライフ高殿店（底地）の譲渡により発生予定の不動産等売却益として、2027年4月期(第44期)に289百万円を計上することを見込んでいます。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 管理委託費（建物管理費等）については、2026年10月期（第43期）に3,266百万円、2027年4月期（第44期）に3,285百万円を想定しています。 公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、2026年10月期（第43期）に3,195百万円、2027年4月期（第44期）に3,202百万円を想定しています。 減価償却費については、2026年10月期（第43期）に5,297百万円、2027年4月期（第44期）に5,251百万円を想定しています。 修繕費については、2026年10月期（第43期）に1,173百万円、2027年4月期（第44期）に1,083百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、2026年10月期（第43期）に3,298百万円、2027年4月期（第44期）に3,422百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> 特別損益については見込んでおりません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 2026年6月17日現在において、556,430百万円の借入金残高及び28,000百万円の投資法人債発行残高があります。 2026年6月17日現在の借入金のうち、2026年10月期（第43期）において返済期限が到来する借入金は50,490百万円、2027年4月期（第44期）において返済期限が到来する借入金は75,970百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 2026年6月17日現在の投資法人債のうち、2026年10月期（第43期）において償還期限の到来する投資法人債は4,000百万円ありますが、投資法人債の発行又は借入金等で調達した資金にて全額償還することを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 発行済投資口の総口数については、2026年5月1日現在の発行済投資口の総口数4,039,198口を前提としています。 2027年4月期（第44期）末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 2026年10月期（第43期）については、当期純利益に一時差異等調整積立金および圧縮積立金の取崩高1,211百万円を加算した金額を分配することを前提としています。 2027年4月期（第44期）については、当期純利益に一時差異等調整積立金および圧縮積立金の取崩高998百万円を加算した金額を分配することを前提としています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	49,663,150	38,315,782
信託現金及び信託預金	30,926,987	31,979,214
営業未収入金	1,168,908	1,351,716
前払費用	473,849	251,526
未収消費税等	—	399,043
その他	215,123	353,717
流動資産合計	82,448,019	72,651,002
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,952,325	15,216,804
減価償却累計額	△5,711,611	△5,901,913
建物（純額）	9,240,713	9,314,891
構築物	131,639	131,639
減価償却累計額	△24,199	△27,068
構築物（純額）	107,440	104,571
機械及び装置	227,618	235,905
減価償却累計額	△88,650	△91,670
機械及び装置（純額）	138,968	144,235
工具、器具及び備品	80,717	80,717
減価償却累計額	△38,505	△40,144
工具、器具及び備品（純額）	42,211	40,572
土地	30,595,696	30,595,696
信託建物	※3 332,184,233	※3 343,205,414
減価償却累計額	△61,424,347	△65,204,388
信託建物（純額）	※2 270,759,886	※2 278,001,026
信託構築物	5,638,728	5,981,971
減価償却累計額	△801,877	△943,832
信託構築物（純額）	※2 4,836,851	※2 5,038,139
信託機械及び装置	4,177,696	4,304,688
減価償却累計額	△1,406,221	△1,475,992
信託機械及び装置（純額）	2,771,475	2,828,696
信託工具、器具及び備品	2,298,938	2,377,509
減価償却累計額	△866,683	△945,443
信託工具、器具及び備品（純額）	1,432,254	1,432,066
信託土地	※2 836,430,674	※2 859,049,878
信託建設仮勘定	77,303	206,240
有形固定資産合計	1,156,433,476	1,186,756,016
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	7,356,589	7,348,549
その他	21,305	19,105
無形固定資産合計	7,663,153	7,652,912

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	274,752	274,744
長期預け金	129,460	186,673
長期前払費用	2,794,676	2,507,769
その他	4,852,943	6,210,980
投資その他の資産合計	8,061,833	9,190,167
固定資産合計	1,172,158,462	1,203,599,097
繰延資産		
投資法人債発行費	52,763	45,629
繰延資産合計	52,763	45,629
資産合計	1,254,659,245	1,276,295,728
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,955,298	3,741,485
短期借入金	11,500,000	13,700,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	91,660,000	114,360,000
未払金	1,928,108	2,027,395
未払費用	206,970	203,706
未払法人税等	605	605
未払消費税等	688,456	283,799
前受金	5,935,374	6,220,825
預り金	253,817	277,856
その他	58,208	55,936
流動負債合計	120,186,839	144,871,609
固定負債		
投資法人債	24,000,000	24,000,000
長期借入金	434,270,000	428,370,000
預り敷金及び保証金	2,382,181	2,405,696
信託預り敷金及び保証金	※2 37,522,664	※2 38,283,550
信託入居一時金預り金	3,896,825	4,010,391
資産除去債務	95,661	96,015
その他	209	164
固定負債合計	502,167,542	497,165,817
負債合計	622,354,382	642,037,427

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
出資総額控除額	※5 △2,999,551	※5 △2,999,551
出資総額(純額)	217,970,957	217,970,957
剰余金		
出資剰余金	385,495,522	385,495,522
出資剰余金控除額	※5 △15,999,795	※5 △15,999,795
出資剰余金(純額)	369,495,727	369,495,727
任意積立金		
圧縮積立金	6,264,475	7,278,475
一時差異等調整積立金	※6 13,656,254	※6 13,034,217
任意積立金合計	19,920,729	20,312,693
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	19,856,910	19,924,526
剰余金合計	409,273,367	409,732,947
投資主資本合計	627,244,324	627,703,904
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	5,060,538	6,554,397
評価・換算差額等合計	5,060,538	6,554,397
純資産合計	※1 632,304,863	※1 634,258,301
負債純資産合計	1,254,659,245	1,276,295,728

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2025年 5月 1日	自	2025年11月 1日
	至	2025年10月31日	至	2026年 4月30日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	33,538,809	※1	34,375,457
その他貸貸事業収入	※1	4,749,561	※1	4,518,528
不動産等売却益	※2	1,588,646	※2	947,067
営業収益合計		39,877,018		39,841,053
営業費用				
貸貸事業費用	※1	16,136,008	※1	15,889,951
不動産等売却損	※2	290,397	※2	50
資産運用報酬		2,969,557		3,122,507
役員報酬		8,400		8,400
資産保管手数料		36,135		36,315
一般事務委託手数料		102,971		103,100
会計監査人報酬		25,500		25,500
その他営業費用		554,457		619,335
営業費用合計		20,123,427		19,805,160
営業利益		19,753,590		20,035,892
営業外収益				
受取利息		23,389		31,671
未払分配金除斥益		1,012		2,346
還付加算金		1		1
営業外収益合計		24,402		34,019
営業外費用				
支払利息		2,480,288		2,702,791
投資法人債利息		106,447		105,378
融資関連費用		207,036		213,515
投資法人債発行費償却		7,252		7,134
営業外費用合計		2,801,025		3,028,819
経常利益		16,976,967		17,041,092
税引前当期純利益		16,976,967		17,041,092
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		16,976,362		17,040,487
前期繰越利益		2,880,547		2,884,039
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		19,856,910		19,924,526

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	出資剰余金		
出資剰余金				出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	
当期首残高	220,970,508	△2,999,551	217,970,957	385,495,522	△15,999,795	369,495,727
当期変動額						
圧縮積立金の積立						
一時差異等調整 積立金の取崩						
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	※ 220,970,508	△2,999,551	217,970,957	385,495,522	△15,999,795	369,495,727

	投資主資本					
	剰余金					投資主資本 合計
	任意積立金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
	圧縮積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	5,196,475	14,209,624	19,406,099	19,733,733	408,635,560	
当期変動額						
圧縮積立金の積立	1,068,000		1,068,000	△1,068,000	—	—
一時差異等調整 積立金の取崩		△553,370	△553,370	553,370	—	—
剰余金の配当				△16,338,555	△16,338,555	△16,338,555
当期純利益				16,976,362	16,976,362	16,976,362
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	1,068,000	△553,370	514,629	123,176	637,806	637,806
当期末残高	6,264,475	13,656,254	19,920,729	19,856,910	409,273,367	627,244,324

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	4,837,127	4,837,127	631,443,645
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△16,338,555
当期純利益			16,976,362
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	223,411	223,411	223,411
当期変動額合計	223,411	223,411	861,217
当期末残高	5,060,538	5,060,538	632,304,863

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	出資剰余金		
				出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)
当期首残高	220,970,508	△2,999,551	217,970,957	385,495,522	△15,999,795	369,495,727
当期変動額						
圧縮積立金の積立						
一時差異等調整 積立金の取崩						
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	※ 220,970,508	△2,999,551	217,970,957	385,495,522	△15,999,795	369,495,727

	投資主資本					
	剰余金					投資主資本 合計
	任意積立金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
	圧縮積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	6,264,475	13,656,254	19,920,729	19,856,910	409,273,367	
当期変動額						
圧縮積立金の積立	1,014,000		1,014,000	△1,014,000	—	—
一時差異等調整 積立金の取崩		△622,036	△622,036	622,036	—	—
剰余金の配当				△16,580,907	△16,580,907	△16,580,907
当期純利益				17,040,487	17,040,487	17,040,487
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	1,014,000	△622,036	391,963	67,616	459,579	459,579
当期末残高	7,278,475	13,034,217	20,312,693	19,924,526	409,732,947	627,703,904

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	5,060,538	5,060,538	632,304,863
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△16,580,907
当期純利益			17,040,487
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	1,493,858	1,493,858	1,493,858
当期変動額合計	1,493,858	1,493,858	1,953,438
当期末残高	6,554,397	6,554,397	634,258,301

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	前期	当期
		自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
I 当期末処分利益		19,856,910,656	19,924,526,831
II 任意積立金(取崩)			
一時差異等調整積立金取崩額 ※1		622,036,492	145,890,000
III 分配金の額		16,580,907,790	16,827,298,868
(投資口1口当たり分配金の額)		(4,105)	(4,166)
IV 任意積立金(繰入)			
圧縮積立金繰入額		1,014,000,000	348,000,000
V 次期繰越利益		2,884,039,358	2,895,117,963
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額622,036,492円を加算し、租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額1,014,000,000円を控除した中から16,580,907,790円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額145,890,000円を加算し、租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額348,000,000円を控除した中から16,827,298,868円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2025年 5月 1日	自	2025年11月 1日
	至	2025年10月31日	至	2026年 4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		16,976,967		17,041,092
減価償却費		5,059,914		5,198,813
受取利息		△23,389		△31,671
支払利息		2,586,736		2,808,170
投資法人債発行費償却		7,252		7,134
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△249,173		△182,808
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△399,043
前払費用の増減額 (△は増加)		△164,188		208,995
営業未払金の増減額 (△は減少)		820,643		△491,750
未払金の増減額 (△は減少)		△49,887		132,805
未払消費税等の増減額 (△は減少)		201,799		△404,657
前受金の増減額 (△は減少)		△153,363		285,451
預り金の増減額 (△は減少)		△41,856		24,038
信託有形固定資産の売却による減少額		18,322,443		3,990,029
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△82,697		31,618
長期預け金の増減額 (△は増加)		—		△57,212
その他		△21,428		△17,579
小計		43,189,772		28,143,426
利息の受取額		23,389		31,671
利息の支払額		△2,299,535		△2,542,864
法人税等の支払額		△4,180		△5,447
営業活動によるキャッシュ・フロー		40,909,446		25,626,785
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		△85,682		△84,733
信託有形固定資産の取得による支出		△13,968,078		△39,171,045
無形固定資産の取得による支出		△3,777		△352
預り敷金及び保証金の返還による支出		△37,836		△55,218
預り敷金及び保証金の受入による収入		81,611		78,732
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,375,146		△934,622
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		791,195		1,711,507
信託入居一時金預り金の返還による支出		△264,244		△142,543
信託入居一時金預り金の受入による収入		282,984		256,109
使途制限付信託預金の預入による支出		△16,579		—
使途制限付信託預金の払出による収入		43,339		279
その他		10		8
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,552,203		△38,341,878

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2025年 5月 1日	自	2025年11月 1日
	至	2025年10月31日	至	2026年 4月30日
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		4,500,000		9,200,000
短期借入金の返済による支出		△3,000,000		△7,000,000
長期借入れによる収入		43,890,000		61,870,000
長期借入金の返済による支出		△37,890,000		△45,070,000
投資法人債発行費の支出		△780		—
分配金の支払額		△16,338,215		△16,579,767
財務活動によるキャッシュ・フロー		△8,838,995		2,420,232
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		17,518,246		△10,294,860
現金及び現金同等物の期首残高		61,856,646		79,374,892
現金及び現金同等物の期末残高	※1	79,374,892	※1	69,080,032

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>1～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～40年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>1～33年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	1～69年	構築物	2～64年	機械及び装置	3～40年	工具、器具及び備品	1～33年
建物	1～69年								
構築物	2～64年								
機械及び装置	3～40年								
工具、器具及び備品	1～33年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>① 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は18,231千円、当期は155,994千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>								

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
	50,000	50,000

※2. 担保に供している資産および担保を供している債務 (単位：千円)
担保に供している資産は、以下のとおりです。

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
信託建物	593,275	587,488
信託構築物	11,406	9,836
信託土地	3,561,870	3,561,870
合計	4,166,551	4,159,194

担保を付している債務は、以下のとおりです。 (単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
信託預り敷金及び保証金	212,426	205,428
合計	212,426	205,428

※3. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
信託建物	26,230	26,230

4. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	16,500,000	16,500,000
借入実行残高	-	-
差引額	16,500,000	16,500,000

※5. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
総消却口数	107,994口	107,994口
消却総額	18,999,346千円	18,999,346千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2025年10月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益 (注)	14,589,000	14,209,624	-	553,370	13,656,254	分配金に充当

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

当期 (2026年4月30日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生 事由
負ののれん発生益 (注)	14,589,000	13,656,254	-	622,036	13,034,217	分配金に充当

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日		自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		31,619,342		32,424,937
共益費収入		1,919,466		1,950,520
計		33,538,809		34,375,457
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		965,612		996,205
水道光熱費収入		2,616,799		2,150,151
その他収入		1,167,150		1,372,171
計		4,749,561		4,518,528
不動産賃貸事業収益合計		38,288,371		38,893,986
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		2,906,378		3,077,387
水道光熱費		2,819,404		2,351,045
公租公課		3,154,835		3,141,507
修繕費		1,025,022		959,655
保険料		125,591		125,013
信託報酬		149,314		120,175
その他賃貸事業費用		896,309		917,242
減価償却費		5,059,151		5,197,924
不動産賃貸事業費用合計		16,136,008		15,889,951
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		22,152,363		23,004,034

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

(単位：千円)

KDX東品川ビル	
不動産等売却収入	5,570,000
不動産等売却原価	4,468,902
その他売却費用	118,202
不動産等売却益	982,894
COMBOX光明池	
不動産等売却収入	6,000,000
不動産等売却原価	5,774,365
その他売却費用	30,295
不動産等売却益	195,339
レオパレスFlat新栄	
不動産等売却収入	4,420,000
不動産等売却原価	4,734,950
その他売却費用	△24,552
不動産等売却損	290,397
コナミスポーツクラブ渋谷	
不動産等売却収入	3,750,000
不動産等売却原価	3,287,174
その他売却費用	52,411
不動産等売却益	410,413

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

(単位：千円)

新都心丸善ビル	
不動産等売却収入	2,072,000
不動産等売却原価	1,989,555
その他売却費用	82,494
不動産等売却損	50
KDX宇都宮ビル	
不動産等売却収入	3,150,000
不動産等売却原価	2,033,753
その他売却費用	169,178
不動産等売却益	947,067

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,039,198口	4,039,198口

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

前期	当期
自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
※1 一時差異等調整積立金 2024年4月期に計上された負ののれん発生益のうち、14,589,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。なお、当期は622,036,492円の取崩しを行うこととしました。	※1 一時差異等調整積立金 2024年4月期に計上された負ののれん発生益のうち、14,589,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。なお、当期は145,890,000円の取崩しを行うこととしました。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
現金及び預金	49,663,150	38,315,782
信託現金及び信託預金	30,926,987	31,979,214
使途制限付信託預金(注)	△1,215,244	△1,214,965
現金及び現金同等物	79,374,892	69,080,032

(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

(借主側)

(単位：千円)

	前期	当期
	(2025年10月31日)	(2026年4月30日)
未経過リース料		
1年内	22,500	22,500
1年超	584,923	574,673
合計	607,423	597,173

(貸主側)

(単位：千円)

	前期	当期
	(2025年10月31日)	(2026年4月30日)
未経過リース料		
1年内	20,376,194	21,473,916
1年超	82,362,085	84,134,231
合計	102,738,280	105,608,148

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で決算日後約9年です。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 4.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」、「信託入居一時金預り金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期 (2025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	3,971,200	△28,800
(2) 1年内返済予定の長期借入金	91,660,000	91,308,363	△351,636
(3) 投資法人債	24,000,000	23,111,130	△888,870
(4) 長期借入金	434,270,000	426,476,683	△7,793,316
負債計	553,930,000	544,867,376	△9,062,623
デリバティブ取引	5,060,538	5,060,538	-

当期 (2026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	4,000,000	3,986,600	△13,400
(2) 1年内返済予定の長期借入金	114,360,000	113,611,451	△748,548
(3) 投資法人債	24,000,000	22,757,220	△1,242,780
(4) 長期借入金	428,370,000	412,414,327	△15,955,672
負債計	570,730,000	552,769,599	△17,960,400
デリバティブ取引	6,554,397	6,554,397	-

※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 (2025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	7,000,000	4,000,000	1,000,000	5,300,000	6,700,000
長期借入金	91,660,000	91,370,000	107,460,000	69,500,000	77,750,000	88,190,000
合計	95,660,000	98,370,000	111,460,000	70,500,000	83,050,000	94,890,000

当期 (2026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	4,000,000	10,000,000	2,000,000	4,300,000	1,000,000	6,700,000
長期借入金	114,360,000	94,910,000	99,270,000	85,150,000	80,740,000	68,300,000
合計	118,360,000	104,910,000	101,270,000	89,450,000	81,740,000	75,000,000

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2025年10月31日) 及び当期 (2026年4月30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 (2025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	216,390,000	164,980,000	5,060,538	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	7,300,000	-	※	-
合計			223,690,000	164,980,000	5,060,538	-

※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 (2026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	184,820,000	142,780,000	6,554,397	取引先金融機関 から提示された 価格等によって います。
合計			184,820,000	142,780,000	6,554,397	-

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

2023年11月1日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を、同日取得した「アルテ石屋川」において、土地に係る一般定期転借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

「サニー野間店」

使用見込期間を、当該資産の当初取得（2015年2月）から当該契約満了までの期間22年2ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

「アルテ石屋川」

使用見込期間を、当該資産の当初取得（2019年6月）から当該契約満了までの期間47年1ヶ月と見積もり、割引率は0.54711%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2025年 5月 1日 2025年10月31日)	自 至	2025年11月 1日 2026年 4月30日)
期首残高		95,309		95,661
時の経過による調整額		352		353
期末残高		95,661		96,015

(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 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	15,320,000千円	※2 1,588,646千円
水道光熱費収入	2,616,799千円	2,616,799千円
その他	－千円	35,671,572千円
合計	17,936,799千円	39,877,018千円

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用にそれぞれ計上しているため、上表では不動産等売却益のみを記載しています。

当期 (自 2025年11月1日 至 2026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	5,222,000千円	※2 947,067千円
水道光熱費収入	2,150,151千円	2,150,151千円
その他	－千円	36,743,834千円
合計	7,372,151千円	39,841,053千円

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用にそれぞれ計上しているため、上表では不動産等売却益のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) 及び当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	648,056千円	802,428千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	802,428千円	694,272千円
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 2025年5月1日 至 2025年10月31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 2025年11月1日 至 2026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。

(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 2025年5月1日 至 2025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。

当期（自 2025年11月1日 至 2026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。

(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 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
繰延税金資産		
信託借地権償却額	7,267	7,511
繰延ヘッジ損益	-	-
資産除去債務	30,095	30,206
減価償却超過額	6,464	6,225
繰延税金資産小計	43,827	43,942
評価性引当額	△43,827	△43,942
繰延税金資産合計	-	-

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

(単位：%)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.73	△31.07
圧縮積立金繰入額	△1.88	△0.64
その他	1.15	0.25
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.00

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）及び当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）及び当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）及び当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30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 2025年5月1日 至 2025年10月31日）及び当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30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、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,172,865,911	1,164,088,765
期中増減額	△8,777,145	30,313,188
期末残高	1,164,088,765	1,194,401,954
期末時価	1,306,801,000	1,342,170,000

(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、2026年12月1日譲渡予定のライフ高殿店(底地)の当期の時価については売買契約書における譲渡予定価格(3,690,000千円)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信託受益権2物件の取得11,080,265千円、不動産信託受益権4物件の売却18,265,393千円、減価償却費5,058,799千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権3物件の取得35,626,297千円、不動産信託受益権2物件の売却4,023,308千円、減価償却費5,197,570千円です。

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
1口当たり純資産額	156,542円	157,025円
1口当たり当期純利益	4,202円	4,218円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
当期純利益(千円)	16,976,362	17,040,487
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)	16,976,362	17,040,487
期中平均投資口数(口)	4,039,198	4,039,198

(重要な後発事象に関する注記)

自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2026年6月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2026年10月期中に消却することを予定しています。

・自己投資口の取得を行う理由

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

・取得に係る事項の内容

(1) 取得し得る投資口の総数	50,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合1.2%
(2) 投資口の取得価額の総額	6,000百万円（上限）
(3) 取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
(4) 取得期間	2026年6月18日～2026年9月30日

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

(開示の省略)

有価証券、退職給付、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年9月30日	消却	△4,295	424,215	△2,999	217,970	(注1)
2022年11月1日	投資口分割	424,215	848,430	—	217,970	(注2)
2023年11月1日	投資口分割	848,430	1,696,860	—	217,970	(注3)
2023年11月1日	合併による割当交付	2,446,037	4,142,897	—	217,970	(注4)
2024年4月30日	消却	△63,588	4,079,309	—	217,970	(注5)
2025年4月30日	消却	△40,111	4,039,198	—	217,970	(注6)

- (注1) 2022年6月15日から2022年9月9日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(4,295口)については、2022年9月22日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年9月30日に消却しました。
- (注2) 2022年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2022年11月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。
- (注3) 2023年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2023年11月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。
- (注4) 本合併に伴い、2023年11月1日をもってKDRの投資口1口に対し本投資法人の投資口1.34口を、KRRの投資口1口に対し本投資法人の投資口1.68口をそれぞれ割当交付し、2,446,037口の新投資口を発行しました。
- (注5) 2024年3月25日から2024年4月19日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(63,588口)については、2024年4月23日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年4月30日に消却しました。
- (注6) 2024年12月17日から2025年2月28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(40,111口)については、2025年3月27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2025年4月30日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2025年10月31日現在)		当期 (2026年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	20,347	1.6	20,312	1.6
		地方経済圏	8,996	0.7	8,984	0.7
	オフィスビル 小計		29,343	2.3	29,297	2.3
	物流施設	東京経済圏	4,518	0.4	4,654	0.4
		地方経済圏	650	0.1	648	0.1
	物流施設 小計		5,168	0.4	5,303	0.4
	ヘルスケア施設	東京経済圏	5,691	0.5	5,678	0.4
		地方経済圏	205	0.0	205	0.0
ヘルスケア施設 小計		5,897	0.5	5,884	0.5	
不動産合計			40,410	3.2	40,485	3.2
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	299,776	23.9	297,723	23.3
		地方経済圏	67,806	5.4	65,811	5.2
	オフィスビル 小計		367,582	29.3	363,535	28.5
	居住用施設	東京経済圏	244,351	19.5	246,943	19.3
		地方経済圏	66,613	5.3	66,402	5.2
	居住用施設 小計		310,964	24.8	313,346	24.6
	商業施設	東京経済圏	127,958	10.2	154,340	12.1
		地方経済圏	144,880	11.5	144,577	11.3
	商業施設 小計		272,839	21.7	298,918	23.4
	物流施設	東京経済圏	17,610	1.4	23,711	1.9
		地方経済圏	14,704	1.2	14,614	1.1
	物流施設 小計		32,315	2.6	38,325	3.0
	宿泊施設	東京経済圏	14,903	1.2	14,876	1.2
		地方経済圏	41,131	3.3	40,966	3.2
	宿泊施設 小計		56,034	4.5	55,842	4.4
ヘルスケア施設	東京経済圏	37,285	3.0	37,219	2.9	
	地方経済圏	46,656	3.7	46,728	3.7	
ヘルスケア施設 小計		83,942	6.7	83,948	6.6	
信託不動産合計			1,123,678	89.6	1,153,916	90.4
預金・その他の資産			90,570	7.2	81,893	6.4
資産総額			1,254,659	100.0	1,276,295	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

	前期 (2025年10月31日現在)		当期 (2026年4月30日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	622,354	49.6	642,037	50.3
純資産額	632,304	50.4	634,258	49.7
資産総額	1,254,659	100.0	1,276,295	100.0

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

B. 投資不動産物件

(a) 投資不動産物件の価格及び投資比率

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
オフィスビル	東京経済圏	A1002	KDX東茅場町三洋ビル	4,450	3,844	5,080	研	0.4
		A1003	KDX八丁堀ビル	3,680	3,120	3,360	大	0.3
		A1004	KDX中野坂上ビル	2,533	2,258	2,590	大	0.2
		A1005	KDX南青山ビル	2,270	2,194	2,850	研	0.2
		A1006	KDX神田北口ビル	1,950	1,721	1,640	大	0.2
		A1007	KDX代々木ビル	2,479	2,352	2,310	研	0.2
		A1008	KDX麴町ビル	5,950	5,310	5,360	研	0.5
		A1009	KDX船橋ビル	2,252	2,068	3,460	研	0.2
		A1010	KDX横浜リバーサイド	5,300	4,595	5,900	研	0.4
		A1011	KDX恵比寿ビル	4,640	4,228	6,060	研	0.4
		A1012	KDX新橋ビル	3,728	3,604	5,570	研	0.3
		A1013	KDX浜松町ビル	3,460	3,029	3,470	大	0.3
		A1014	KDX茅場町ビル	2,780	2,526	3,110	研	0.2
		A1015	KDX新横浜ビル	2,520	2,002	3,120	研	0.2
		A1016	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,206	2,260	大	0.2
		A1017	KDX東新宿ビル	2,950	2,795	4,260	大	0.2
		A1018	KDX西五反田ビル	4,200	3,528	3,720	研	0.3
		A1020	KDX芝大門ビル	6,090	5,644	6,680	研	0.5
		A1021	KDX御徒町ビル	2,000	1,965	2,080	大	0.2
		A1022	KDX八王子ビル	1,155	1,096	1,260	大	0.1
		A1023	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,318	8,920	研	0.5
		A1024	KDX西新宿ビル	1,500	1,486	1,650	研	0.1
		A1026	飛栄九段北ビル	7,600	7,303	8,690	大	0.6
		A1027	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,173	2,340	研	0.2
		A1029	KDX神保町ビル	2,760	2,752	2,480	研	0.2
		A1031	KDX晴海ビル	10,250	7,980	8,520	研	0.8
		A1032	KDX文京小石川ビル(注6)	3,080	2,997	3,750	研	0.3
		A1033	KDX五反田ビル	2,620	2,544	3,850	研	0.2
		A1034	KDX日本橋216ビル	2,010	1,721	2,950	研	0.2
		A1035	KDX新宿ビル	6,800	6,967	10,000	研	0.6
		A1036	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,064	5,980	大	0.4
		A1037	KDX飯田橋ビル	4,670	4,594	6,000	大	0.4
		A1039	KDX箱崎ビル	2,710	2,543	3,680	大	0.2
		A1040	KDX立川駅前ビル	1,267	1,328	1,950	研	0.1
		A1041	KDX府中ビル	6,120	5,899	8,470	大	0.5
A1042	KDX春日ビル	2,800	2,560	4,420	研	0.2		
A1043	KDX中目黒ビル	1,880	1,818	3,510	大	0.2		
A1044	KDX大宮ビル	2,020	2,006	3,540	大	0.2		
A1045	日本橋堀留町ファースト	2,200	2,183	3,270	大	0.2		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
オフィスビル	東京 経済圏	A1046	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,899	3,340	大	0.2
		A1047	KDX池袋ビル	3,900	3,366	5,430	大	0.3
		A1048	KDX三田ビル	3,180	3,054	4,120	研	0.3
		A1049	KDX高輪台ビル	5,250	5,462	7,380	研	0.4
		A1050	KDX秋葉原ビル	2,600	2,398	3,210	研	0.2
		A1051	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,589	6,560	大	0.4
		A1052	KDX武蔵小杉ビル	12,000	9,866	19,100	研	1.0
		A1053	新宿6丁目ビル(底地)	2,880	2,973	3,870	大	0.2
		A1054	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,177	9,900	大	0.7
		A1055	KDX高田馬場ビル	3,650	3,509	5,010	大	0.3
		A1056	KDX池袋ウエストビル	1,934	1,914	2,610	大	0.2
		A1057	KDX横浜ビル	7,210	7,029	10,000	大	0.6
		A1058	KDX横浜西口ビル	2,750	2,577	3,530	大	0.2
		A1059	KDX銀座イーストビル	3,600	3,549	4,210	研	0.3
		A1060	ぺんてるビル	3,350	3,625	4,143	大	0.3
		A1061	KDX浜松町センタービル	3,950	3,973	4,890	大	0.3
		A1062	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,616	14,500	23,800	研	1.2
		A1063	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,879	4,510	研	0.3
		A1064	アーク森ビル	4,169	4,205	4,920	大	0.3
		A1065	KDX西新橋ビル	8,400	8,434	9,580	大	0.7
A1066	BR五反田	2,200	2,305	2,690	研	0.2		
A1067	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,533	4,180	大	0.3		
A1068	KDX横浜みなとみらいタワー	14,720	14,945	14,700	大	1.2		
A1069	KDX横浜関内ビル	9,500	9,281	10,500	大	0.8		
A1070	KDX浜松町プレイス	20,700	19,845	24,000	大	1.7		
A1071	KDX調布ビル	11,120	11,413	12,000	研	0.9		
A1072	KDX神田駅前ビル	3,300	3,389	3,540	研	0.3		
A1073	KDX新橋駅前ビル	16,300	16,154	19,000	研	1.3		
A1074	KDX江戸橋ビル	9,600	9,835	10,100	研	0.8		
オフィスビル	地方 経済圏	A2001	ポルタス・センタービル	5,570	3,673	4,730	大	0.5
		A2002	KDX烏丸ビル	5,400	5,258	6,480	大	0.4
		A2003	KDX仙台ビル	2,100	1,732	2,020	大	0.2
		A2004	KDX博多南ビル	4,900	4,117	6,080	研	0.4
		A2006	KDX小林道修町ビル	2,870	1,540	2,960	研	0.2
		A2007	KDX札幌ビル	2,005	1,880	2,810	大	0.2
		A2008	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,846	10,200	研	0.6
		A2009	KDX東梅田ビル	2,770	2,066	4,470	大	0.2
		A2011	KDX広島ビル	1,300	1,322	2,050	研	0.1
		A2012	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	11,709	14,200	大	1.1
		A2013	KDX南本町ビル	2,200	1,835	3,700	研	0.2
		A2014	KDX桜通ビル	5,900	6,638	8,120	大	0.5
		A2015	KDX新大阪ビル	4,550	4,395	5,950	大	0.4
		A2016	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,248	4,350	研	0.3
		A2017	KDX札幌北口ビル	1,800	2,020	2,530	大	0.1
		A2018	KDX土佐堀ビル	5,000	4,999	4,770	研	0.4
A2019	KDX仙台北町ビル	6,360	6,965	6,550	大	0.5		
A2020	KDX神戸ビル	3,450	3,545	3,710	大	0.3		
オフィスビル(86物件) 小計				413,162	392,832	504,613	-	33.9

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 (百万円) (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
居住用施設	東京 経済圏	B1001	KDX代官山レジデンス	7,950	7,936	8,080	研	0.7
		B1002	KDX志村坂上レジデンス	4,370	4,278	4,480	研	0.4
		B1003	KDX大伝馬レジデンス	2,870	2,868	3,030	研	0.2
		B1004	KDX文京千石レジデンス	2,290	2,258	2,370	研	0.2
		B1005	KDX千葉中央レジデンス	1,980	1,903	2,000	大	0.2
		B1006	KDX川口幸町レジデンス	1,910	1,879	2,020	研	0.2
		B1007	KDX岩本町レジデンス	1,290	1,309	1,330	研	0.1
		B1008	KDX吾妻橋レジデンス	1,160	1,127	1,230	研	0.1
		B1010	KDXレジデンス東新宿	5,130	5,243	5,610	研	0.4
		B1011	KDXレジデンス日本橋水天宮	4,750	4,723	4,750	大	0.4
		B1012	KDXレジデンス白金I	4,490	4,497	4,210	研	0.4
		B1013	KDXレジデンス白金II	4,380	4,347	4,280	研	0.4
		B1014	KDXレジデンス四谷	3,710	3,689	3,840	研	0.3
		B1015	KDXレジデンス南麻布	3,400	3,371	3,790	研	0.3
		B1016	KDXレジデンス南青山	2,840	2,836	2,950	研	0.2
		B1017	KDXレジデンス芝公園	2,840	2,823	3,030	研	0.2
		B1018	KDXレジデンス町田	2,660	2,601	2,970	研	0.2
		B1019	KDXレジデンス麻布イースト	2,540	2,529	2,780	研	0.2
		B1020	KDXレジデンス西原	2,290	2,277	2,480	研	0.2
		B1021	KDXレジデンス二子玉川	1,820	1,831	1,900	研	0.1
		B1022	KDXレジデンス西新宿	1,710	1,684	1,680	研	0.1
		B1023	ラフィネ南馬込	1,630	1,700	1,660	研	0.1
		B1024	KDXレジデンス雪谷大塚	1,590	1,550	1,570	研	0.1
		B1025	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,600	1,623	1,690	大	0.1
		B1026	KDXレジデンス田園調布	1,450	1,458	1,540	大	0.1
		B1027	KDXレジデンス駒沢公園	1,410	1,387	1,460	研	0.1
		B1028	KDXレジデンス代官山II	1,390	1,393	1,510	研	0.1
		B1029	KDXレジデンス高輪	1,370	1,356	1,430	研	0.1
		B1030	KDXレジデンス宮前平	1,350	1,333	1,430	研	0.1
		B1031	KDXレジデンス御徒町	1,320	1,303	1,440	研	0.1
		B1032	KDXレジデンス元浅草	1,220	1,200	1,300	研	0.1
		B1033	KDXレジデンス門前仲町	1,200	1,177	1,260	研	0.1
		B1034	KDXレジデンス三宿	1,190	1,179	1,320	研	0.1
		B1035	KDXレジデンス横浜関内	1,180	1,206	1,220	研	0.1
		B1036	KDXレジデンス神楽坂	1,160	1,182	1,230	研	0.1
		B1037	KDXレジデンス多摩川	1,130	1,154	1,100	研	0.1
		B1038	KDXレジデンス用賀	1,080	1,067	1,130	研	0.1
		B1039	KDXレジデンス板橋本町	958	986	1,010	研	0.1
		B1042	KDXレジデンス錦糸町	2,150	2,159	2,300	研	0.2
		B1043	KDXレジデンス戸越	5,750	5,782	6,080	研	0.5
		B1044	KDXレジデンス大山	3,970	3,877	4,130	研	0.3
		B1045	KDXレジデンス品川シーサイド	3,700	3,648	3,920	研	0.3
		B1046	KDXレジデンス大島	2,920	2,841	3,100	研	0.2
		B1047	KDXレジデンス自由が丘	1,950	1,939	1,910	研	0.2
		B1048	KDXレジデンス日本橋浜町	1,610	1,581	1,710	研	0.1

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
居住用施設	東京経済圏	B1049	KDXレジデンス日本橋人形町	819	807	853	研	0.1
		B1050	KDXレジデンス半蔵門	7,090	7,080	7,260	研	0.6
		B1051	KDXレジデンス立川	4,350	4,244	4,590	研	0.4
		B1052	KDXレジデンス千駄木	3,100	3,100	3,130	研	0.3
		B1053	KDXレジデンス神楽坂通	2,710	2,740	2,670	研	0.2
		B1054	KDXレジデンス秋葉原	1,950	1,910	2,180	研	0.2
		B1055	KDXレジデンス成城	1,920	1,910	2,060	研	0.2
		B1056	KDXレジデンス鶴見	1,850	1,848	1,960	研	0.2
		B1057	KDXレジデンス入谷	1,670	1,702	1,730	研	0.1
		B1058	KDXレジデンス秋葉原II	1,320	1,307	1,360	研	0.1
		B1059	KDXレジデンス森下千歳	1,520	1,560	1,590	森	0.1
		B1060	KDXレジデンス赤坂	2,440	2,420	2,580	研	0.2
		B1061	KDXレジデンス神田	1,340	1,333	1,460	研	0.1
		B1062	KDXレジデンス恵比寿	5,520	5,458	5,610	研	0.5
		B1063	KDXレジデンス西麻布	2,030	2,019	2,150	研	0.2
		B1064	KDXレジデンス麻布仙台坂	1,330	1,323	1,410	研	0.1
		B1065	KDXレジデンス文京湯島	1,090	1,076	1,120	研	0.1
		B1066	KDXレジデンス早稲田鶴巻	967	946	1,040	研	0.1
		B1067	KDXレジデンス上石神井	938	945	952	研	0.1
		B1068	KDXレジデンス西馬込	1,440	1,414	1,540	研	0.1
		B1069	KDXレジデンス両国	1,440	1,410	1,500	研	0.1
		B1070	KDXレジデンス桜上水	1,340	1,315	1,440	研	0.1
		B1071	KDXレジデンス新大塚	1,220	1,197	1,250	研	0.1
		B1072	KDXレジデンス豊洲	8,070	7,958	8,580	谷	0.7
		B1073	KDXレジデンス日吉	3,040	3,036	3,100	研	0.2
		B1074	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	2,570	2,558	2,570	研	0.2
		B1075	KDXレジデンス上北沢	1,670	1,661	1,820	研	0.1
		B1076	KDXレジデンス上野毛	1,460	1,446	1,470	研	0.1
		B1077	KDXレジデンス東浅草	857	892	829	研	0.1
		B1078	KDXレジデンス西船橋	1,190	1,179	1,200	研	0.1
		B1079	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	1,110	1,098	1,090	研	0.1
		B1080	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,920	2,907	2,930	研	0.2
		B1082	KDXレジデンス蒲田南	2,460	2,424	2,490	研	0.2
		B1084	KDXレジデンス三鷹	3,280	3,229	3,370	研	0.3
B1085	KDXレジデンス中延	939	932	949	谷	0.1		
B1086	KDXレジデンス市川	945	938	923	大	0.1		
B1087	KDXレジデンス八丁堀	3,720	3,670	4,060	谷	0.3		
B1088	KDXレジデンス中板橋	2,030	1,998	2,120	研	0.2		
B1089	コスモハイム元住吉	2,580	2,607	2,590	研	0.2		
B1090	KDXレジデンス湘南台	1,730	1,711	1,720	大	0.1		
B1091	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,580	2,542	2,650	大	0.2		
B1092	KDXレジデンス天王町	961	946	965	大	0.1		
B1093	KDXレジデンス川崎	1,080	1,061	1,110	大	0.1		
B1094	KDXレジデンス蒲田南II	950	935	933	研	0.1		
B1095	KDXレジデンス上石神井II	3,570	3,498	3,730	谷	0.3		
B1096	KDXレジデンス津田沼	1,390	1,369	1,360	大	0.1		
B1097	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,820	5,722	6,160	研	0.5		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)		
東京 経済圏		B1098	KDXレジデンス梅島	2,950	2,894	3,040	研	0.2		
		B1099	KDXレジデンス溝の口	3,140	3,085	3,150	大	0.3		
		B1100	KDXレジデンス津田沼II	1,020	1,007	995	大	0.1		
		B1101	KDXレジデンス八王子大塚	1,690	1,655	1,690	大	0.1		
		B1102	KDXレジデンス尾山台	3,680	3,641	3,680	研	0.3		
		B1103	KDXレジデンス浅草	1,160	1,144	1,170	研	0.1		
		B1104	リバーシティ21イースト Towers II	9,232	9,482	10,850	研	0.8		
		B1105	KDXレジデンス池袋要町	1,406	1,500	1,680	大	0.1		
		B1106	KDXレジデンス東雪谷	2,700	2,777	2,890	研	0.2		
		B1107	KDXレジデンス杉並方南町	1,514	1,556	1,740	研	0.1		
		B1108	KDXレジデンス瑞江	2,550	2,682	2,820	研	0.2		
		居住用 施設	地方 経済圏	B2001	KDX堺筋本町レジデンス	4,130	4,074	4,500	研	0.3
				B2002	KDX清水レジデンス	2,440	2,422	2,690	研	0.2
B2003	KDX宝塚レジデンス			2,230	2,132	2,290	研	0.2		
B2004	KDX千早レジデンス			1,680	1,635	1,680	研	0.1		
B2005	KDX泉レジデンス			1,650	1,628	1,600	研	0.1		
B2006	KDX定禅寺通レジデンス			1,450	1,494	1,450	大	0.1		
B2007	KDXレジデンス東桜I			2,680	2,632	2,730	研	0.2		
B2008	芦屋ロイヤルホームズ			2,420	2,430	2,500	研	0.2		
B2009	KDXレジデンス難波			1,940	1,985	2,080	研	0.2		
B2010	KDXレジデンス難波南			1,780	1,804	1,870	研	0.1		
B2011	KDXレジデンス茨木I・II			1,657	1,730	1,728	研	0.1		
B2012	KDXレジデンス三宮			1,410	1,381	1,590	研	0.1		
B2013	KDXレジデンス菊水四条			1,180	1,140	1,230	研	0.1		
B2014	KDXレジデンス大通公園			1,150	1,114	1,190	研	0.1		
B2015	KDXレジデンス神宮前			1,120	1,082	1,160	研	0.1		
B2016	KDXレジデンス天神東II			1,090	1,125	1,130	研	0.1		
B2017	KDXレジデンス平尾浄水町			1,090	1,135	1,070	研	0.1		
B2018	KDXレジデンス西公園			1,110	1,142	1,070	研	0.1		
B2019	KDXレジデンス豊中南			1,070	1,072	1,030	研	0.1		
B2020	KDXレジデンス西大路			993	1,011	1,030	大	0.1		
B2026	KDXレジデンス甲南山手			1,340	1,313	1,290	研	0.1		
B2028	KDXレジデンス本町橋			4,160	4,091	4,090	研	0.3		
B2029	KDXレジデンス大濠ハーバービュー タワー			5,310	5,303	5,630	大	0.4		
B2030	KDXレジデンス南草津			2,650	2,605	2,660	大	0.2		
B2031	KDXレジデンス南三条			1,970	1,956	2,140	研	0.2		
B2032	セレンテ北久宝寺			1,780	1,741	1,810	森	0.1		
B2033	セレンテ西宮本町			783	757	815	谷	0.1		
B2034	KDXレジデンス西新			1,850	1,838	1,970	谷	0.2		
B2035	KDXレジデンス夙川ヒルズ			7,460	7,516	7,410	大	0.6		
B2036	セレンテ神戸元町			2,790	2,715	2,900	谷	0.2		
B2037	KDXレジデンス仙台駅東			1,590	1,550	1,580	研	0.1		
B2038	セレンテ甲子園プリエ			865	836	891	谷	0.1		
居住用施設(135物件) 小計				314,834	313,346	327,923	-	25.8		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)		
商業施設	東京経済圏	C1001	銀座四丁目タワー	9,800	9,236	15,300	研	0.8		
		C1002	MONA新浦安	8,770	8,830	9,160	研	0.7		
		C1003	パサージオ西新井	6,630	6,580	6,840	大	0.5		
		C1004	ユニクス伊奈	4,808	4,649	4,760	研	0.4		
		C1005	ヨークタウン北金目	4,350	4,236	4,420	大	0.4		
		C1006	ユニクス吉川	3,930	3,863	3,960	大	0.3		
		C1007	スポーツクラブネサンス富士見台	2,700	2,646	2,830	大	0.2		
		C1008	スーパービバホーム岩槻店(底地)	5,930	5,930	6,150	谷	0.5		
		C1009	ユニクス上里(底地)	3,110	3,110	3,120	谷	0.3		
		C1010	ユニクス鴻巣(底地)	1,850	1,850	1,850	谷	0.2		
		C1011	いなげや横浜南本宿店(底地)	1,400	1,400	1,400	研	0.1		
		C1012	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	1,750	1,717	1,760	大	0.1		
		C1013	仲町台東急ストア	3,740	3,634	3,800	大	0.3		
		C1014	ライフ亀戸店	1,480	1,470	1,530	大	0.1		
		C1015	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	4,370	4,370	4,620	大	0.4		
		C1016	ゆめまち習志野台モール	3,700	3,634	3,840	大	0.3		
		C1017	ラウンドワン市川鬼高店	1,950	1,911	1,950	大	0.2		
		C1018	かわまち矢作モール	3,280	3,239	3,410	大	0.3		
		C1019	オオゼキときわ台店	1,340	1,329	1,410	大	0.1		
		C1021	もねの里モール	3,140	3,076	3,110	研	0.3		
		C1022	アクロスプラザ浦安東野(底地)	2,380	2,380	2,610	大	0.2		
		C1023	アピタテラス横浜綱島	12,000	11,757	12,500	大	1.0		
		C1024	カルサ平塚	6,390	6,269	6,510	研	0.5		
		C1025	コンフォートマーケット西馬込店	2,140	2,123	2,210	谷	0.2		
		C1026	ユニクス浦和美園(底地)	881	881	881	研	0.1		
		C1027	キテラタウン調布	11,400	11,246	11,100	研	0.9		
		C1028	キテラプラザ青葉台	3,680	3,595	3,870	大	0.3		
		C1029	東松山ショッピングセンター	4,670	4,556	3,660	大	0.4		
		C1030	ヨークマート東道野辺店	4,620	4,545	4,810	谷	0.4		
		C1031	いなげや新ゆりヨネッティ一王禅寺 前店	3,569	3,606	3,660	谷	0.3		
		C1032	イーアス高尾	26,300	26,658	26,700	谷	2.2		
		地方経済圏	東京経済圏	C2001	ロゼオ水戸	12,600	12,369	12,600	研	1.0
				C2002	ブルメール舞多聞	9,880	9,655	10,900	谷	0.8
C2003	ライフ高殿店(底地)			3,360	3,360	3,520	谷	0.3		
C2004	DCM中川富田店(底地)			2,850	2,850	2,950	谷	0.2		
C2005	DCM・MEGAドン・キホーテUNY 近江八幡店			2,680	2,627	2,620	研	0.2		
C2006	バロー一宮西店			2,430	2,406	2,410	研	0.2		
C2007	サニー野間店			1,660	1,622	1,630	研	0.1		
C2008	ケーズデンキ青森本店			1,550	1,536	1,710	研	0.1		
C2009	スーパースポーツゼビオ青森中央店			968	959	1,040	研	0.1		
C2010	ブルメールHAT神戸			11,300	11,280	10,600	大	0.9		
C2013	アシコタウンあしかが			5,135	5,058	5,180	大	0.4		
C2014	ヨークタウン新田東			2,600	2,586	2,870	大	0.2		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
商業施設	地方 経済圏	C2015	カスミテクノパーク桜店	979	944	1,020	大	0.1
		C2016	ライフ西天下茶屋店	1,790	1,773	1,820	谷	0.1
		C2017	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,480	7,286	7,220	大	0.6
		C2018	ミリオンタウン塚口(底地)	4,310	4,310	4,580	谷	0.4
		C2019	ピーワンプラザ天王	4,180	4,193	4,020	研	0.3
		C2020	西友楽市守谷店(底地)	4,350	4,350	4,630	大	0.4
		C2021	ラウンドワンスタジアム博多・ 半道橋店	5,900	5,812	7,840	研	0.5
		C2022	久留米西ショッピングセンター	1,900	1,874	1,890	研	0.2
		C2023	サンストリート浜北	12,000	11,806	12,600	研	1.0
		C2025	コストコホールセール 札幌倉庫店	4,690	4,659	4,650	研	0.4
		C2026	羽曳が丘ショッピングセンター	2,030	2,029	2,020	谷	0.2
		C2027	バロー中志段味店(底地)	2,640	2,640	2,740	谷	0.2
		C2028	メラード大開	5,920	5,909	5,820	研	0.5
		C2029	キテラタウン福岡長浜	6,160	6,252	5,880	研	0.5
		C2030	コープさっぽろ春光店	1,230	1,235	1,250	大	0.1
		C2031	ヨロッカ春日井(注6)	20,625	20,513	21,000	研	1.7
C2032	コーナン新市店(底地)	2,630	2,672	2,680	大	0.2		
商業施設(60物件) 小計				301,885	298,918	313,421	-	24.8
物流施設	東京 経済圏	D1001	武蔵嵐山配送センター	4,550	4,352	4,580	谷	0.4
		D1002	座間配送センター	1,890	1,963	1,880	谷	0.2
		D1003	追浜配送センター	1,790	1,830	1,780	谷	0.1
		D1004	横浜上郷配送センター	1,090	1,074	1,080	谷	0.1
		D1005	行田配送センター	3,840	3,727	3,770	谷	0.3
		D1006	新宿西落合配送センター	857	861	824	研	0.1
		D1007	千葉北配送センター	1,550	1,497	1,630	大	0.1
		D1008	デリア食品昭島配送センター(底地) (注6)	1,872	1,899	2,320	大	0.2
		D1009	KDXロジスティクス海老名中央	4,950	4,961	5,070	谷	0.4
		D1010	KDXロジスティクス昭島I	6,137	6,197	6,740	大	0.5
	地方 経済圏	D2002	天理配送センター	1,110	1,093	1,140	大	0.1
		D2003	プリマハム近畿センター	1,107	1,117	1,107	研	0.1
		D2004	KDX広島呉配送センター	616	648	619	大	0.1
		D2005	KDXロジスティクス恩田原	12,400	12,402	12,600	大	1.0
物流施設(14物件) 小計				43,759	43,629	45,140	-	3.6
宿泊施設	東京 経済圏	E1001	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,600	2,569	2,540	谷	0.2
		E1002	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,370	2,345	2,330	谷	0.2
		E1003	レム六本木ビル	9,900	9,961	10,400	大	0.8
	地方 経済圏	E2001	沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん	22,000	21,775	25,100	大	1.8
		E2002	新大阪江坂 東急REIホテル	11,770	11,770	13,300	研	1.0
		E2003	ホテルJALシティ名古屋錦	7,420	7,420	8,060	研	0.6
宿泊施設(6物件) 小計				56,060	55,842	61,730	-	4.6

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
東京 経済 圏		F1001	ジョイステージ八王子	4,150	4,199	4,270	谷	0.3
		F1002	ニチイホームたまプラーザ	3,160	3,070	2,960	大	0.3
		F1003	ニチイホーム中野南台	2,110	2,214	2,240	大	0.2
		F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,190	1,140	1,190	研	0.1
		F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120	1,095	1,090	大	0.1
		F1006	プレザングラン大田多摩川	3,490	3,448	3,440	研	0.3
		F1007	ツクイ・サンシャイン町田	7,650	7,505	7,150	研	0.6
		F1008	せらび恵比寿	1,740	1,753	1,770	森	0.1
		F1009	SOMPOケア そんぼの家Sふじみ野	1,630	1,594	1,630	大	0.1
		F1010	SOMPOケア ラヴィーレ レジデンス川崎新町	1,600	1,566	1,600	大	0.1
		F1011	ツクイ・サンシャイン足立	915	907	892	大	0.1
		F1012	SOMPOケア ラヴィーレー之江	1,260	1,260	1,230	研	0.1
		F1013	ニチイホーム八幡山	2,410	2,366	2,400	研	0.2
		F1014	サニーライフ立川	1,960	1,926	1,950	研	0.2
		F1015	リハビリホームボンセジュール南千東	1,590	1,583	1,540	研	0.1
		F1016	イリーゼ練馬光が丘	1,351	1,394	1,490	谷	0.1
		F1017	SOMPOケア ラヴィーレ元住吉	3,730	3,979	3,860	谷	0.3
		F1018	ニチイホーム碑文谷	1,780	1,891	2,020	研	0.1
ヘルス ケア 施設	地方 経済 圏	F2001	アクティバ琵琶	6,500	7,388	6,500	谷	0.5
		F2002	天	2,660	2,569	2,610	谷	0.2
		F2003	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	2,240	2,255	2,200	谷	0.2
		F2004	いざりえ恵庭ビル	1,820	1,933	1,850	研	0.1
		F2005	グランヒルズおがわらこ	1,380	1,362	1,400	谷	0.1
		F2006	リハビリホームグランダ門戸厄神	1,340	1,291	1,330	研	0.1
		F2007	さわやか桜式番館	1,020	1,082	1,000	大	0.1
		F2008	エクセレント西宮	973	1,068	994	谷	0.1
		F2009	イリーゼ西岡	893	944	896	研	0.1
		F2010	エクセレント北野	823	807	843	谷	0.1
		F2011	アネシス寺田町	3,580	3,429	3,600	大	0.3
		F2012	オラージュ須磨	2,770	2,742	2,780	谷	0.2
		F2013	ロココリハ	2,160	2,090	2,160	大	0.2
		F2014	カネディアンヒル	1,720	1,782	1,730	谷	0.1
		F2015	アネシス兵庫	1,440	1,420	1,430	谷	0.1
		F2016	アルテ石屋川	1,370	1,423	1,310	谷	0.1
		F2017	メディカルホームグランダ苦楽園	3,000	2,934	3,010	谷	0.2
		F2018	メディカル・リハビリホームグランダ 神戸北野	2,030	1,988	1,960	研	0.2
	F2019	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	1,470	1,422	1,500	谷	0.1	
	F2020	イリーゼ神戸六甲	1,420	1,385	1,450	谷	0.1	
	F2021	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	2,610	2,539	2,670	谷	0.2	
	F2022	ライフシップ大麻	1,210	1,163	1,210	大	0.1	
	F2023	医療ケア対応型住宅・ ナーシングホームレラ湯の川	1,120	1,074	1,120	大	0.1	
	F2024	ライフシップ深川	893	832	898	大	0.1	
		ヘルスケア施設(42物件) 小計	89,278	89,832	89,173	-	7.3	
	全343物件 合計				1,218,978	1,194,401	1,342,000	-

(注1) 「取得価格」は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「期末評価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。なお、準共有持分物件については、本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額を記載しています。以下同じです。

(注4) 各物件の鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。それぞれ表中では、一般財団法人日本不動産研究所は「研」、大和不動産鑑定株式会社は「大」、JLL森井鑑定株式会社は「森」、株式会社谷澤総合鑑定所は「谷」と表示しています。

(注5) 「比率」は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計(合計)を全物件(343物件)の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	用途	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A1032	オフィスビル	KDX文京小石川ビル	小石川TGビル	2026年4月1日
C2031	商業施設	ヨロッパ春日井	イーアス春日井	2026年4月3日
D1008	物流施設	デリア食品昭島配送センター(底地)	旬菜デリ昭島配送センター(底地)	2026年5月1日

(b) ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	86	413,162	33.9
居住用施設	135	314,834	25.8
商業施設	60	301,885	24.8
物流施設	14	43,759	3.6
宿泊施設	6	56,060	4.6
ヘルスケア施設	42	89,278	7.3
合計	343	1,218,978	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京23区	157	515,079	42.3
その他東京経済圏	76	308,387	25.3
地方経済圏	110	395,512	32.4
合計	343	1,218,978	100.0

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

(c) テナント等の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)	
オフィスビル	東京経済圏	A1002	KDX東茅場町三洋ビル	4,379.20	4,379.20	-	-	9	100.0	133	
		A1003	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	113	
		A1004	KDX中野坂上ビル	4,286.99	4,286.99	19	19	28	100.0	103	
		A1005	KDX南青山ビル	1,810.19	1,388.01	-	-	5	76.7	58	
		A1006	KDX神田北口ビル	1,918.22	1,918.22	-	-	9	100.0	50	
		A1007	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	70	
		A1008	KDX麹町ビル	3,719.37	3,719.37	-	-	9	100.0	146	
		A1009	KDX船橋ビル	3,845.90	3,845.90	-	-	22	100.0	125	
		A1010	KDX横浜リバーサイド	6,616.68	6,616.68	-	-	20	100.0	187	
		A1011	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	5	100.0	156	
		A1012	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	9	100.0	135	
		A1013	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	93	
		A1014	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	7	100.0	99	
		A1015	KDX新横浜ビル	4,748.66	4,748.66	-	-	23	100.0	106	
		A1016	KDX鍛冶町ビル	2,565.35	2,565.35	-	-	10	100.0	69	
		A1017	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	154	
		A1018	KDX西五反田ビル	3,881.99	3,471.10	-	-	10	89.4	110	
		A1020	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	8	100.0	186	
		A1021	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	5	100.0	62	
		A1022	KDX八王子ビル	2,154.26	2,154.26	-	-	11	100.0	52	
		A1023	KDX御茶ノ水ビル	5,869.26	5,869.26	-	-	8	100.0	221	
		A1024	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	10	100.0	54	
		A1026	飛栄九段北ビル	6,878.61	6,878.61	-	-	15	100.0	255	
		A1027	KDX浜町中ノ橋ビル	2,236.08	2,236.08	-	-	8	100.0	77	
		A1028	新都心丸善ビル (注8)	-	-	-	-	-	-	-	43
		A1029	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	4	100.0	76	
		A1031	KDX晴海ビル	9,294.00	8,986.90	-	-	11	96.7	249	
		A1032	KDX文京小石川ビル	3,934.35	3,934.35	-	-	2	100.0	128	
		A1033	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	10	100.0	116	
		A1034	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	71	
		A1035	KDX新宿ビル	5,806.23	5,678.88	-	-	22	97.8	268	
		A1036	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	6	100.0	154	
		A1037	KDX飯田橋ビル	4,348.46	3,536.05	-	-	11	81.3	162	
		A1039	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	7	100.0	127	
		A1040	KDX立川駅前ビル	1,612.82	1,612.82	-	-	6	100.0	65	
		A1041	KDX府中ビル	10,151.50	10,151.50	-	-	39	100.0	312	
		A1042	KDX春日ビル	4,348.15	4,348.15	-	-	10	100.0	128	
		A1043	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	6	100.0	106	
		A1044	KDX大宮ビル	3,827.68	3,827.68	1	1	17	100.0	137	
		A1045	日本橋堀留町ファースト	3,106.42	3,069.63	8	7	13	98.8	104	
		A1046	KDX新宿六丁目ビル	4,037.56	3,790.14	-	-	5	93.9	118	
		A1047	KDX池袋ビル	3,110.77	3,110.77	-	-	6	100.0	132	
		A1048	KDX三田ビル	3,272.19	3,272.19	-	-	12	100.0	116	
		A1049	KDX高輪台ビル	6,970.54	6,917.80	-	-	6	99.2	209	
		A1050	KDX秋葉原ビル	2,287.40	2,287.40	-	-	8	100.0	82	
		A1051	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	8	100.0	189	
		A1052	KDX武蔵小杉ビル	12,978.59	12,978.59	-	-	17	100.0	482	
		A1053	新宿6丁目ビル(底地)	1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	70	
		A1054	KDX豊洲グランスクエア	11,797.83	11,250.59	-	-	15	95.4	331	
		A1055	KDX高田馬場ビル	4,596.20	4,596.20	-	-	10	100.0	156	
		A1056	KDX池袋ウエストビル	2,516.31	2,516.31	-	-	6	100.0	79	
		A1057	KDX横浜ビル	10,926.12	10,926.12	-	-	27	100.0	336	
		A1058	KDX横浜西口ビル	4,990.00	4,990.00	-	-	16	100.0	133	
		A1059	KDX銀座イーストビル	4,400.93	4,400.93	-	-	11	100.0	126	
		A1060	ぺんてるビル	4,342.61	4,244.17	5	4	9	97.7	153	
		A1061	KDX浜松町センタービル	3,052.76	3,052.76	-	-	7	100.0	120	
		A1062	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	4	100.0	511	
		A1063	KDX新日本橋駅前ビル	3,279.09	3,279.09	-	-	10	100.0	122	

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)		
東京経済圏		A1064	アーク森ビル	2,442.60	2,442.60	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
		A1065	KDX西新橋ビル	5,742.45	5,742.45	-	-	9	100.0	220		
		A1066	BR五反田	3,320.24	3,320.24	-	-	6	100.0	111		
		A1067	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	102		
		A1068	KDX横浜みなとみらいタワー	13,485.43	13,261.20	-	-	28	98.3	560		
		A1069	KDX横浜関内ビル	10,035.09	10,035.09	-	-	14	100.0	306		
		A1070	KDX浜松町プレイス	9,325.18	8,790.08	-	-	12	94.3	485		
		A1071	KDX調布ビル	23,960.57	23,960.57	-	-	9	100.0	419		
		A1072	KDX神田駅前ビル	2,175.29	2,175.29	-	-	7	100.0	82		
		A1073	KDX新橋駅前ビル	5,429.38	5,429.38	-	-	10	100.0	320		
		A1074	KDX江戸橋ビル	5,683.50	5,683.50	-	-	7	100.0	211		
		オフィスビル	地方経済圏	A2001	ポルタス・センタービル	11,519.93	11,519.93	-	-	32	100.0	268
				A2002	KDX鳥丸ビル	8,730.20	8,730.20	-	-	40	100.0	247
				A2003	KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	30	100.0	101
				A2004	KDX博多南ビル	10,106.40	10,106.40	-	-	50	100.0	236
				A2006	KDX小林道修町ビル	7,071.71	7,071.71	-	-	6	100.0	207
				A2007	KDX札幌ビル	3,779.73	3,779.73	-	-	18	100.0	124
				A2008	KDX名古屋駅前ビル	7,904.22	7,826.27	-	-	18	99.0	344
				A2009	KDX東梅田ビル	4,998.53	4,998.53	-	-	3	100.0	151
				A2010	KDX宇都宮ビル (注8)	-	-	-	-	-	-	134
A2011	KDX広島ビル			4,000.67	4,000.67	-	-	23	100.0	88		
A2012	千里ライフサイエンスセンタービル			17,443.00	17,255.31	-	-	64	98.9	706		
A2013	KDX南本町ビル			5,280.02	5,280.02	-	-	16	100.0	113		
A2014	KDX桜通ビル			12,314.52	12,314.52	-	-	36	100.0	389		
A2015	KDX新大阪ビル			5,985.76	5,985.76	-	-	19	100.0	180		
A2016	KDX名古屋日銀前ビル			4,363.96	4,062.07	-	-	16	93.1	108		
A2017	KDX札幌北口ビル			3,318.81	3,318.81	-	-	16	100.0	107		
A2018	KDX土佐堀ビル			5,637.75	5,637.75	-	-	12	100.0	136		
A2019	KDX仙台本町ビル	8,886.09	8,765.42	-	-	45	98.6	224				
A2020	KDX神戸ビル	5,669.60	5,669.60	-	-	20	100.0	115				
オフィスビル	小計		461,518.56	457,008.47	33	31	1,178	99.0	15,478			
居住用施設	東京経済圏	B1001	KDX代官山レジデンス	5,338.99	5,088.77	86	82	1	95.3	173		
		B1002	KDX志村坂上レジデンス	6,117.48	5,901.28	85	82	1	96.5	112		
		B1003	KDX大伝馬レジデンス	2,353.23	2,219.30	54	51	1	94.3	62		
		B1004	KDX文京千石レジデンス	2,054.10	2,054.10	77	77	1	100.0	54		
		B1005	KDX千葉中央レジデンス	3,546.91	3,446.11	106	102	1	97.2	66		
		B1006	KDX川口幸町レジデンス	2,491.66	2,333.93	61	57	1	93.7	52		
		B1007	KDX岩本町レジデンス	1,131.24	1,099.96	36	35	1	97.2	30		
		B1008	KDX吾妻橋レジデンス	1,054.83	1,054.83	41	41	1	100.0	28		
		B1010	KDXレジデンス東新宿	4,358.43	4,315.75	179	177	1	99.0	118		
		B1011	KDXレジデンス日本橋水天宮	5,534.86	5,534.86	79	79	1	100.0	110		
		B1012	KDXレジデンス白金I	3,617.32	3,527.20	50	48	1	97.5	117		
		B1013	KDXレジデンス白金II	2,889.66	2,856.18	85	84	1	98.8	98		
		B1014	KDXレジデンス四谷	3,101.16	3,042.46	42	41	1	98.1	90		
		B1015	KDXレジデンス南麻布	2,785.42	2,744.34	62	61	1	98.5	79		
		B1016	KDXレジデンス南青山	1,680.79	1,639.90	20	19	1	97.6	63		
		B1017	KDXレジデンス芝公園	2,507.52	2,467.38	64	63	1	98.4	71		
		B1018	KDXレジデンス町田	3,832.53	3,474.73	52	47	1	90.7	72		
		B1019	KDXレジデンス麻布イースト	1,849.00	1,806.98	76	74	1	97.7	61		
		B1020	KDXレジデンス西原	2,310.08	2,310.08	39	39	1	100.0	56		
		B1021	KDXレジデンス二子玉川	2,339.62	2,284.24	38	37	1	97.6	47		
		B1022	KDXレジデンス西新宿	1,345.92	1,345.92	54	54	1	100.0	39		
		B1023	ラフィネ南馬込	2,408.56	2,408.56	56	56	1	100.0	41		
		B1024	KDXレジデンス雪谷大塚	1,526.98	1,506.74	72	71	1	98.7	41		
		B1025	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,537.38	1,491.71	60	58	1	97.0	45		
		B1026	KDXレジデンス田園調布	2,359.44	2,228.36	36	34	1	94.4	42		
		B1027	KDXレジデンス駒沢公園	1,020.18	948.89	32	30	1	93.0	30		
		B1028	KDXレジデンス代官山II	985.10	922.10	17	16	1	93.6	34		
		B1029	KDXレジデンス高輪	1,034.27	918.60	27	24	1	88.8	29		
		B1030	KDXレジデンス宮前平	2,448.27	2,387.85	40	39	1	97.5	39		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)
居住用施設	東京経済圏	B1031	KDXレジデンス御徒町	1,329.79	1,181.77	51	45	1	88.9	34
		B1032	KDXレジデンス元浅草	1,314.91	1,240.24	44	41	1	94.3	31
		B1033	KDXレジデンス門前仲町	1,171.41	1,078.59	49	45	1	92.1	29
		B1034	KDXレジデンス三宿	1,103.82	1,103.82	39	39	1	100.0	28
		B1035	KDXレジデンス横浜関内	1,602.16	1,582.32	72	71	1	98.8	38
		B1036	KDXレジデンス神楽坂	890.93	890.93	34	34	1	100.0	26
		B1037	KDXレジデンス多摩川	1,170.40	1,128.04	52	50	1	96.4	30
		B1038	KDXレジデンス用賀	1,012.80	987.48	38	37	1	97.5	28
		B1039	KDXレジデンス板橋本町	1,127.58	1,127.58	46	46	1	100.0	27
		B1042	KDXレジデンス錦糸町	2,024.81	1,841.54	33	30	1	90.9	49
		B1043	KDXレジデンス戸越	4,591.76	4,529.76	144	142	1	98.6	131
		B1044	KDXレジデンス大山	4,009.07	3,978.91	145	144	1	99.2	102
		B1045	KDXレジデンス品川 シーサイド	3,314.75	3,009.07	127	114	1	90.8	90
		B1046	KDXレジデンス大島	2,372.67	2,250.98	117	111	1	94.9	69
		B1047	KDXレジデンス自由が丘	1,637.00	1,637.00	48	48	1	100.0	42
		B1048	KDXレジデンス日本橋浜町	1,756.27	1,756.27	28	28	1	100.0	38
		B1049	KDXレジデンス日本橋人形町	877.14	877.14	27	27	1	100.0	21
		B1050	KDXレジデンス半蔵門	4,854.23	4,729.04	85	83	1	97.4	141
		B1051	KDXレジデンス立川	4,314.87	4,143.41	174	167	1	96.0	111
		B1052	KDXレジデンス千駄木	3,159.89	2,936.68	40	37	1	92.9	73
		B1053	KDXレジデンス神楽坂通	1,809.84	1,684.09	70	65	1	93.1	55
		B1054	KDXレジデンス秋葉原	1,929.61	1,871.70	32	31	1	97.0	46
		B1055	KDXレジデンス成城	2,198.56	2,088.46	38	36	1	95.0	47
		B1056	KDXレジデンス鶴見	3,499.84	3,499.84	59	59	1	100.0	56
		B1057	KDXレジデンス入谷	1,899.29	1,873.98	57	56	1	98.7	43
		B1058	KDXレジデンス秋葉原II	1,254.50	1,254.50	52	52	1	100.0	35
		B1059	KDXレジデンス森下千歳	1,614.28	1,614.28	65	65	1	100.0	42
		B1060	KDXレジデンス赤坂	1,180.71	1,056.48	28	25	1	89.5	45
		B1061	KDXレジデンス神田	1,031.09	978.91	30	28	1	94.9	31
		B1062	KDXレジデンス恵比寿	2,659.66	2,391.61	65	59	1	89.9	93
		B1063	KDXレジデンス西麻布	1,357.88	1,357.88	33	33	1	100.0	42
		B1064	KDXレジデンス麻布仙台坂	878.50	825.00	30	28	1	93.9	28
		B1065	KDXレジデンス文京湯島	939.89	915.97	38	37	1	97.5	28
		B1066	KDXレジデンス早稲田鶴巻	808.54	750.19	39	36	1	92.8	24
		B1067	KDXレジデンス上石神井	1,032.18	1,008.11	47	46	1	97.7	25
		B1068	KDXレジデンス西馬込	1,297.27	1,221.54	47	44	1	94.2	33
		B1069	KDXレジデンス両国	1,190.53	1,190.53	36	36	1	100.0	32
		B1070	KDXレジデンス桜上水	1,227.16	1,201.96	43	42	1	97.9	31
		B1071	KDXレジデンス新大塚	872.00	872.00	40	40	1	100.0	26
		B1072	KDXレジデンス豊洲	6,811.38	6,811.38	242	242	1	100.0	180
		B1073	KDXレジデンス日吉	6,131.93	5,879.69	92	88	1	95.9	85
		B1074	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,996.08	1,953.05	44	43	1	97.8	54
		B1075	KDXレジデンス上北沢	1,971.07	1,920.61	39	38	1	97.4	42
B1076	KDXレジデンス上野毛	1,224.87	1,224.87	34	34	1	100.0	26		
B1077	KDXレジデンス東浅草	1,013.40	1,013.40	36	36	1	100.0	20		
B1078	KDXレジデンス西船橋	1,277.78	1,277.78	57	57	1	100.0	29		
B1079	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	957.67	928.60	32	31	1	97.0	25		
B1080	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,659.50	2,659.50	87	87	1	100.0	68		
B1082	KDXレジデンス蒲田南	2,203.87	2,163.49	80	79	1	98.2	51		
B1084	KDXレジデンス三鷹	2,631.45	2,322.23	51	46	1	88.2	70		
B1085	KDXレジデンス中延	845.78	820.66	32	31	1	97.0	25		
B1086	KDXレジデンス市川	1,015.39	993.78	47	46	1	97.9	24		
B1087	KDXレジデンス八丁堀	2,821.15	2,609.83	46	43	1	92.5	86		
B1088	KDXレジデンス中板橋	1,972.49	1,922.13	78	76	1	97.4	49		
B1089	コスモハイム元住吉	4,538.04	4,483.23	180	177	1	98.8	77		
B1090	KDXレジデンス湘南台	2,723.20	2,672.04	104	102	1	98.1	53		
B1091	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,274.70	2,274.70	89	89	1	100.0	55		
B1092	KDXレジデンス天王町	1,185.08	1,185.08	29	29	1	100.0	24		
B1093	KDXレジデンス川崎	1,179.11	1,179.11	57	57	1	100.0	26		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)
東京経済圏		B1094	KDXレジデンス蒲田南II	881.96	881.96	34	34	1	100.0	21
		B1095	KDXレジデンス上石神井II	3,988.06	3,822.13	114	109	1	95.8	92
		B1096	KDXレジデンス津田沼	2,477.01	2,477.01	99	99	1	100.0	33
		B1097	KDXレジデンス横濱紅葉坂	4,795.16	4,597.26	75	72	1	95.9	136
		B1098	KDXレジデンス梅島	3,265.57	3,151.07	90	87	1	96.5	70
		B1099	KDXレジデンス溝の口	4,103.23	4,103.23	98	98	1	100.0	75
		B1100	KDXレジデンス津田沼II	1,647.07	1,647.07	51	51	1	100.0	25
		B1101	KDXレジデンス八王子大塚	2,914.23	2,914.23	110	110	1	100.0	39
		B1102	KDXレジデンス尾山台	2,993.65	2,860.53	46	44	1	95.6	72
		B1103	KDXレジデンス浅草	907.20	907.20	27	27	1	100.0	25
		B1104	リバーシティ21 イーストタワーズII	9,313.13	9,064.54	642	626	1	97.3	230
B1105	KDXレジデンス池袋要町	1,415.43	1,339.23	44	41	1	94.6	40		
B1106	KDXレジデンス東雪谷	4,025.87	3,759.00	59	55	1	93.4	63		
B1107	KDXレジデンス杉並方南町	1,614.86	1,452.52	29	26	1	89.9	29		
B1108	KDXレジデンス瑞江	2,601.86	2,495.22	64	62	1	95.9	8		
居住用施設	地方経済圏	B2001	KDX堺筋本町レジデンス	6,385.70	6,353.37	160	159	1	99.5	119
		B2002	KDX清水レジデンス	6,255.16	6,010.55	148	142	1	96.1	82
		B2003	KDX宝塚レジデンス	4,631.16	4,564.73	80	79	1	98.6	61
		B2004	KDX千早レジデンス	2,936.40	2,887.76	92	90	1	98.3	48
		B2005	KDX泉レジデンス	2,798.20	2,798.20	40	40	1	100.0	43
		B2006	KDX定禅寺通レジデンス	3,330.15	3,026.89	92	83	1	90.9	53
		B2007	KDXレジデンス東桜I	6,221.83	5,955.35	187	179	1	95.7	89
		B2008	芦屋ロイヤルホームズ	4,044.46	3,910.65	22	21	1	96.7	73
		B2009	KDXレジデンス難波	3,387.30	3,310.11	118	115	1	97.7	60
		B2010	KDXレジデンス難波南	3,813.31	3,786.04	131	130	1	99.3	58
		B2011	KDXレジデンス茨木I・II	4,701.87	4,701.87	61	61	1	100.0	58
		B2012	KDXレジデンス三宮	2,292.72	2,267.45	86	85	1	98.9	42
		B2013	KDXレジデンス菊水四条	3,413.06	3,257.37	84	80	1	95.4	40
		B2014	KDXレジデンス大通公園	2,762.76	2,585.66	78	73	1	93.6	35
		B2015	KDXレジデンス神宮前	2,724.19	2,675.29	95	93	1	98.2	39
		B2016	KDXレジデンス天神東II	2,602.53	2,561.22	63	62	1	98.4	34
		B2017	KDXレジデンス平尾浄水町	2,098.68	2,008.16	24	23	1	95.7	32
		B2018	KDXレジデンス西公園	2,522.16	2,309.34	36	33	1	91.6	33
		B2019	KDXレジデンス豊中南	2,024.50	1,967.42	70	68	1	97.2	31
		B2020	KDXレジデンス西大路	2,353.55	2,281.22	76	73	1	96.9	35
		B2026	KDXレジデンス甲南山手	1,923.22	1,893.35	55	54	1	98.4	33
		B2028	KDXレジデンス本町橋	6,511.88	6,428.52	134	132	1	98.7	109
		B2029	KDXレジデンス大塚 ハーバービュータワー	11,855.63	11,464.62	212	206	1	96.7	188
		B2030	KDXレジデンス南草津	5,735.96	5,324.46	170	164	1	92.8	102
		B2031	KDXレジデンス南三条	5,269.39	5,016.50	114	109	1	95.2	60
		B2032	セレニテ北久宝寺	2,277.14	2,222.20	85	83	1	97.6	45
		B2033	セレニテ西宮本町	1,351.68	1,257.69	51	49	1	93.0	23
		B2034	KDXレジデンス西新	4,472.72	4,241.90	128	122	1	94.8	62
		B2035	KDXレジデンス夙川ヒルズ	17,575.39	17,101.85	239	232	1	97.3	228
B2036	セレニテ神戸元町	3,787.85	3,649.73	138	133	1	96.4	79		
B2037	KDXレジデンス仙台駅東	2,254.34	1,946.96	88	76	1	86.4	40		
B2038	セレニテ甲子園ブリュ	1,438.36	1,407.84	49	48	1	97.9	27		
		居住用施設 小計	378,010.00	365,970.34	10,212	9,904	135	96.8	7,952	
商業施設	東京経済圏	C1001	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	309
		C1002	MONA新浦安	9,996.56	9,996.56	-	-	56	100.0	544
		C1003	パサージュオ西新井	10,527.40	10,527.40	-	-	38	100.0	331
		C1004	ユニクス伊奈	11,303.41	11,303.41	-	-	1	100.0	122
		C1005	ヨークタウン北金目	非開示 (注9)	非開示 (注9)	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C1006	ユニクス吉川	10,648.27	10,648.27	-	-	10	100.0	134
		C1007	スポーツクラブルネサンス 富士見台	3,120.87	3,120.87	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C1008	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	67,325.95	67,325.95	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C1009	ユニクス上里(底地)	67,854.47	67,854.47	-	-	1	100.0	75

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)
商業施設	東京経済圏	C1010	ユニクス鴻巣(底地)	19,329.00	19,329.00	-	-	1	100.0	43
		C1011	いなげや横浜南本宿店(底地)	4,405.41	4,405.41	-	-	1	100.0	非開示(注9)
		C1012	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	3,996.68	3,996.68	-	-	2	100.0	非開示(注9)
		C1013	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	-	-	1	100.0	非開示(注9)
		C1014	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	-	-	1	100.0	非開示(注9)
		C1015	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	14,092.51	14,092.51	-	-	2	100.0	非開示(注9)
		C1016	ゆめまち習志野台モール	7,827.95	7,827.95	-	-	15	100.0	144
		C1017	ラウンドワン市川鬼高店	11,963.61	11,963.61	-	-	1	100.0	非開示(注9)
		C1018	かわまち矢作モール	6,397.05	6,397.05	-	-	12	100.0	117
		C1019	オオゼキときわ台店	1,217.02	1,217.02	-	-	1	100.0	非開示(注9)
		C1021	もねの里モール	6,861.59	6,844.87	-	-	10	99.8	108
		C1022	アクロスプラザ浦安東野(底地)	6,229.32	6,229.32	-	-	1	100.0	非開示(注9)
		C1023	アビタテラス横浜綱島	44,568.05	44,568.05	-	-	1	100.0	非開示(注9)
		C1024	カルサ平塚	14,195.00	14,195.00	-	-	3	100.0	非開示(注9)
		C1025	コンフォートマーケット西馬込店	1,456.86	1,456.86	-	-	1	100.0	非開示(注9)
		C1026	ユニクス浦和美園(底地)	3,533.59	3,533.59	-	-	1	100.0	19
		C1027	キテラタウン調布	10,665.73	10,046.68	-	-	23	94.2	358
		C1028	キテラプラザ青葉台	3,030.58	2,773.64	-	-	11	91.5	114
		C1029	東松山ショッピングセンター	36,490.48	36,490.48	-	-	2	100.0	非開示(注9)
	C1030	ヨークマート東道野辺店	9,212.78	9,212.78	-	-	1	100.0	非開示(注9)	
	C1031	いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店	9,691.09	9,691.09	-	-	1	100.0	非開示(注9)	
	C1032	イーアス高尾	36,813.59	36,447.66	-	-	109	99.0	655	
	C2001	ロゼオ水戸	48,296.76	48,190.12	-	-	21	99.8	387	
	C2002	ブルメール舞多間	30,290.71	30,280.64	-	-	48	100.0	506	
	C2003	ライフ高殿店(底地)	4,437.07	4,437.07	-	-	1	100.0	非開示(注9)	
	C2004	DCM中川富田店(底地)	非開示(注9)	非開示(注9)	-	-	1	100.0	非開示(注9)	
	C2005	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	14,313.00	14,313.00	-	-	2	100.0	非開示(注9)	
	C2006	パロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	-	-	1	100.0	非開示(注9)	
	C2007	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	-	-	1	100.0	非開示(注9)	
	C2008	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	-	-	1	100.0	非開示(注9)	
	C2009	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示(注9)	非開示(注9)	-	-	1	100.0	非開示(注9)	
	C2010	ブルメールHAT神戸	23,775.88	23,547.54	-	-	37	99.0	457	
C2013	アシコタウンあしかが	65,382.12	65,215.00	-	-	29	99.7	296		
C2014	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	-	-	2	100.0	非開示(注9)		
C2015	カスミテクノパーク桜店	2,228.04	2,228.04	-	-	1	100.0	非開示(注9)		
C2016	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	-	-	1	100.0	44		
C2017	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	-	-	1	100.0	非開示(注9)		
C2018	ミリオンタウン塚口(底地)	8,264.46	8,264.46	-	-	1	100.0	非開示(注9)		
C2019	ビーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	-	-	7	100.0	128		
C2020	西友楽市守谷店(底地)	非開示(注9)	非開示(注9)	-	-	1	100.0	非開示(注9)		
C2021	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	28,026.61	28,026.61	-	-	1	100.0	非開示(注9)		
地方経済圏										

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)
商業施設	地方経済圏	C2022	久留米西ショッピングセンター	4,641.10	4,641.10	-	-	4	100.0	52
		C2023	サンストリート浜北	54,304.75	53,591.76	-	-	47	98.7	543
		C2025	コストコホールセール札幌倉庫店	24,006.16	24,006.16	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C2026	羽曳が丘ショッピングセンター	6,447.81	6,447.81	-	-	2	100.0	非開示 (注9)
		C2027	パロー中志段味店(底地)	13,480.42	13,480.42	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C2028	メラード大開	11,922.77	11,922.77	-	-	7	100.0	202
		C2029	キテラタウン福岡長浜	6,355.66	4,928.16	-	-	12	77.5	167
		C2030	コープさっぽろ春光店	7,214.92	7,214.92	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C2031	ヨロツカ春日井	39,693.21	39,491.50	-	-	66	99.5	1,029
		C2032	コーナン新市店(底地)	23,498.99	23,498.99	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
商業施設 小計				1,004,158.89	1,000,045.88	-	-	614	99.6	10,162
物流施設	東京経済圏	D1001	武蔵嵐山配送センター	32,935.54	32,935.54	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1002	座間配送センター	5,479.92	5,479.92	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1003	追浜配送センター	6,543.87	6,543.87	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1004	横浜上郷配送センター	2,040.05	2,040.05	-	-	2	100.0	非開示 (注9)
		D1005	行田配送センター	21,956.09	10,911.42	-	-	1	49.7	非開示 (注9)
		D1006	新宿西落合配送センター	790.52	790.52	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1007	千葉北配送センター	5,684.13	5,684.13	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1008	デリア食品昭島配送センター(底地)	10,803.53	10,803.53	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1009	KDXロジスティクス海老名中央	15,121.74	15,121.74	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1010	KDXロジスティクス昭島 I	26,781.82	26,781.82	-	-	2	100.0	非開示 (注9)
地方経済圏	D2002	天理配送センター	7,393.08	7,393.08	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	D2003	プリマハム近畿センター	6,274.32	6,274.32	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	D2004	KDX広島呉配送センター	852.80	852.80	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	D2005	KDXロジスティクス恩田原	45,622.80	45,622.80	-	-	3	100.0	非開示 (注9)	
	物流施設 小計				188,280.21	177,235.54	-	-	18	94.1
宿泊施設	東京経済圏	E1001	ホテルリブマックス横浜駅西口	1,997.18	1,997.18	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		E1002	ホテルリブマックス東京大塚駅前	1,660.21	1,660.21	-	-	2	100.0	非開示 (注9)
		E1003	レム六本木ビル	6,155.76	6,155.76	-	-	4	100.0	非開示 (注9)
	地方経済圏	E2001	沖縄プリンスホテルオーシャンビューぎのわん	29,210.96	29,210.96	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		E2002	新大阪江坂 東急REIホテル	21,881.58	21,869.39	-	-	31	99.9	非開示 (注9)
		E2003	ホテルJALシティ名古屋錦	9,065.23	9,065.23	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
宿泊施設 小計				69,970.92	69,958.73	-	-	40	100.0	1,710
ヘルスケア施設	東京経済圏	F1001	ジョイステージ八王子	13,812.27	13,812.27	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		F1002	ニチイホームたまブラーザ	8,208.65	8,208.65	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		F1003	ニチイホーム中野南台	3,339.00	3,339.00	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	4,385.53	4,385.53	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	2,086.40	2,086.40	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		F1006	プレザングラン大田多摩川	3,175.15	3,175.15	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		F1007	ツクイ・サンシャイン町田	15,553.33	15,553.33	-	-	1	100.0	非開示 (注9)

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)	
東京経済圏		F1008	せらび恵比寿	1,557.73	1,557.73	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
		F1009	SOMPOケア そんぼの家 Sふじみ野	3,693.83	3,693.83	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
		F1010	SOMPOケア ラヴィーレ レジデンス川崎新町	3,455.79	3,455.79	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
		F1011	ツクイ・サンシャイン足立	2,204.45	2,204.45	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
		F1012	SOMPOケア ラヴィーレ 一之江	2,306.95	2,306.95	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
		F1013	ニチイホーム八幡山	2,739.47	2,739.47	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
		F1014	サニーライフ立川	3,485.36	3,485.36	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
		F1015	リハビリホーム ボンセジュール南千束	1,979.78	1,979.78	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
		F1016	イリーゼ練馬光が丘	2,464.51	2,464.51	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
		F1017	SOMPOケア ラヴィーレ元住吉	4,101.36	4,101.36	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
		F1018	ニチイホーム碑文谷	1,834.43	1,834.43	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	ヘルスケア施設	地方経済圏	F2001	アクティバ琵琶	39,649.84	39,649.84	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
			F2002	天	6,473.60	6,473.60	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
			F2003	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	4,493.35	4,493.35	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
			F2004	いざりえ恵庭ビル	5,343.39	5,254.89	-	-	1	98.3	非開示 (注9)
			F2005	グランヒルズおがわらこ	4,180.28	4,180.28	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
			F2006	リハビリホームグランダ門戸 厄神	3,287.80	3,287.80	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
			F2007	さわやか桜式番館	3,628.51	3,628.51	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
F2008			エクセレント西宮	2,685.48	2,685.48	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
F2009			イリーゼ西岡	3,140.27	3,140.27	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
F2010			エクセレント北野	1,339.58	1,339.58	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
F2011			アネシス寺田町	7,856.64	7,856.64	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
F2012			オラージュ須磨	5,995.74	5,995.74	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
F2013		ロココリハ	3,860.29	3,860.29	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2014		カネディアンヒル	3,731.26	3,731.26	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2015		アネシス兵庫	4,415.16	4,415.16	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2016		アルテ石屋川	3,444.81	3,444.81	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2017		メディカルホームグランダ 苦楽園	3,900.59	3,900.59	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2018		メディカル・リハビリ ホームグランダ神戸北野	2,725.53	2,725.53	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2019		エクセレント花屋敷 ガーデンヒルズ	3,469.84	3,469.84	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2020		イリーゼ神戸六甲	2,278.43	2,278.43	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2021		エクセレント宝塚 ガーデンヒルズ	5,414.02	5,414.02	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2022		ライフシップ大麻	3,406.41	3,406.41	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2023		医療ケア対応型住宅・ ナーシングホームレラ湯の川	3,413.76	3,413.76	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2024		ライフシップ深川	3,397.74	3,397.74	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
		ヘルスケア施設 小計		211,916.31	211,827.81	-	-	42	100.0	2,461	
合計				2,313,854.89	2,282,046.77	10,245	9,935	2,027	98.6	38,893	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面等に表示されているものを記載しています。ただし、底地物件については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスターリース契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能戸数」は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) 「テナント総数」は、賃借人の数を記載しており、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合、当該賃借人を1件として計算しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でパススルー型マスターリース契約を締結している場合には、エンドテナントの数を記載しています。居住用施設においては、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は1件として記載しています。ヘルスケア施設においては、マスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。SOMPOケアそんぼの家S ふじみ野、SOMPOケアラヴィーレレジデンス川崎新町、ツクイ・サンシャイン足立、SOMPOケアラヴィーレー之江、サニーライフ立川及びリハビリホームボンセジュール南千束を除くヘルスケア施設については、本投資法人がマスターリース契約を締結しています。マスターリース契約が締結されていない物件のテナント数については、信託受託者又は本投資法人による直接契約者（テナント）数を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 「総賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 新都心丸善ビルは2026年4月3日に、KDX宇都宮ビルは2026年4月28日にそれぞれ譲渡済みです。
- (注9) マスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社、賃借人等からの同意を得られていないため、非開示としています。
- (注10) 準共有持分物件や区分所有物件については、本投資法人が保有する準共有持分又は区分所有に相当する面積を記載しています。なお、非開示としている物件においても同様に保有持分相当の値を算出し、合計値に反映しています。以下同じです。

(2) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第43期(2026年10月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
千里ライフサイエンスセンタービル (大阪府豊中市)	受変電設備改修工事	自 2026年 5月 至 2026年10月	355	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市中)	エレベーター改修工事	同上	225	-	-
KDX仙台北町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事	同上	119	-	-
KDXレジデンス大島 (東京都江東区)	外壁改修工事	同上	111	-	-
ツクイ・サンシャイン町田 (東京都町田市)	空調設備改修工事	同上	104	-	-
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	照明設備改修工事	同上	91	-	-
KDX南青山ビル (東京都港区)	専有部改修工事	同上	88	-	-
ツクイ・サンシャイン町田 (東京都町田市)	空調設備改修工事	同上	86	-	-
KDX宝塚レジデンス (兵庫県宝塚市)	外壁改修工事	同上	81	-	-
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	給排水設備改修工事	同上	78	-	-
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	空調設備改修工事	同上	70	-	-
キテラタウン調布 (東京都調布市)	専有部改修工事	同上	70	-	-
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	63	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市中)	受変電設備改修工事	同上	60	-	-
KDX横浜西口ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	同上	56	-	-
ロゼオ水戸 (茨城県水戸市)	防水改修工事	同上	54	-	-
KDX代々木ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	同上	51	-	-
KDX神戸ビル (兵庫県神戸市)	共用部改修工事	同上	51	-	-
新大阪江坂 東急REIホテル (大阪府吹田市)	照明設備改修工事	同上	50	-	-
KDXレジデンス西麻布 (東京都港区)	外壁改修工事	同上	49	-	-
KDXレジデンス早稲田鶴巻 (東京都新宿区)	外壁改修工事	同上	45	-	-
KDX五反田ビル (東京都品川区)	エレベーター改修工事	同上	40	-	-
KDXレジデンス麻布仙台坂 (東京都港区)	外壁改修工事	同上	37	-	-
KDX東梅田ビル (大阪府大阪市)	照明設備改修工事	同上	37	-	-
ニチイホームたまプラーザ (神奈川県川崎市)	エレベーター改修工事	同上	35	-	-
パロー一宮西店 (愛知県一宮市)	空調設備改修工事	同上	33	-	-
KDX御徒町ビル (東京都台東区)	専有部改修工事	同上	31	-	-
KDX新横浜ビル (神奈川県横浜市)	受変電設備改修工事	同上	27	-	-

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立川駅前ビル (東京都立川市)	共用部改修工事	同上	22	-	-
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	給排水設備改修工事	同上	20	-	-
ライフシップ深川 (北海道深川市)	空調設備改修工事	同上	20	-	-
コープさっぽろ春光店 (北海道旭川市)	エレベーター改修工事	同上	18	-	-
KDX広島ビル (広島県広島市)	共用部改修工事	同上	17	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事	同上	17	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 期中に行った資本的支出について

当期(2026年4月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で3,776百万円であり、当期費用に区分された修繕費959百万円と合わせ、合計4,736百万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横浜みなとみらいタワー (神奈川県横浜市)	エレベーター改修工事	自 2025年 6月 至 2026年 1月	160
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	空調設備改修工事	自 2025年10月 至 2025年12月	140
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	エレベーター改修工事	自 2025年10月 至 2026年 4月	131
KDXレジデンス東新宿 (東京都新宿区)	外壁改修工事	自 2025年10月 至 2026年 4月	127
KDX仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事	自 2025年 9月 至 2025年11月	118
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	外壁改修工事	自 2025年 7月 至 2026年 1月	92
オラージュ須磨 (兵庫県神戸市)	空調設備改修工事	自 2026年 3月 至 2026年 4月	86
追浜配送センター (神奈川県横須賀市)	エレベーター改修工事	自 2026年 1月 至 2026年 4月	76
ラフィネ南馬込 (東京都大田区)	外壁改修工事	自 2025年 6月 至 2025年11月	72
ロゼオ水戸 (茨城県水戸市)	防水改修工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	68
座間配送センター (神奈川県座間市)	エレベーター改修工事	自 2026年 3月 至 2026年 4月	66
べんてるビル (東京都中央区)	中央監視設備改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	62
KDXレジデンス錦糸町 (東京都墨田区)	外壁改修工事	自 2025年 6月 至 2025年11月	60
KDX江戸橋ビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事	自 2025年11月 至 2025年12月	59
ジョイステージ八王子 (東京都八王子市)	空調設備改修工事	自 2026年 2月 至 2026年 4月	56
アルテ石屋川 (兵庫県神戸市)	外壁改修工事	自 2025年12月 至 2026年 3月	54
KDXレジデンス天神東II (福岡県福岡市)	外壁改修工事	自 2025年10月 至 2026年 3月	51
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	セキュリティ設備改修工事	自 2026年 3月 至 2026年 4月	51
KDX岩本町レジデンス (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2025年10月 至 2026年 3月	46
BR五反田 (東京都品川区)	共用部改修工事	自 2026年 1月 至 2026年 4月	45
KDX文京小石川ビル (東京都文京区)	エレベーター改修工事	自 2025年11月 至 2026年 4月	42
KDX大伝馬レジデンス (東京都中央区)	外壁改修工事	自 2025年 9月 至 2026年 3月	42
コスモハイム元住吉 (神奈川県川崎市)	エレベーター改修工事	自 2025年10月 至 2025年12月	28
ニチイホーム中野南台 (東京都中野区)	エレベーター改修工事	自 2026年 3月 至 2026年 4月	28
サニー野間店 (福岡県福岡市)	空調設備改修工事	自 2026年 3月 至 2026年 4月	17
KDX広島ビル (広島県広島市)	共用部改修工事	自 2026年 3月 至 2026年 4月	14
その他			1,974
ポートフォリオ全体			3,776

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(3) 主要なテナントの概要

① 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（2026年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

② 主要なテナントに関する情報

賃貸面積がポートフォリオ全体の10%以上を占めるテナント：該当事項はありません。