

## 2018年7月期 決算短信 (REIT)

2018年9月12日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 3278 URL <https://www.kdr-reit.com/>  
 代表者 執行役員 佐藤 啓介  
 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 代表取締役社長 田島 正彦  
 問合せ先責任者 レジデンシャル・リート本部 企画部長 山本 晋 TEL 03-5157-6011  
 有価証券報告書提出予定日 2018年10月30日 分配金支払開始予定日 2018年10月22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 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2018年7月期の運用、資産の状況 (2018年2月1日～2018年7月31日)

#### (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	%
2018年7月期	7,097	24.9	3,439	19.0	2,842	20.8	5,416	130.2
2018年1月期	5,681	1.9	2,889	2.0	2,353	1.6	2,352	1.6

	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
		<参考> (年換算値)	<参考> (年換算値)	<参考> (年換算値)	<参考> (年換算値)	
	円	%	%	%	%	%
2018年7月期	7,036	6.0	12.0	1.5	2.9	40.0
2018年1月期	3,369	2.8	5.6	1.4	2.7	41.4

(注) 2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3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については、2018年1月期期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

#### (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	%	%
2018年7月期	4,026	3,152	0	0	58.2	3.3
2018年1月期	6,946	2,424	0	0	103.1	2.9

(注1) 2018年1月期の分配金総額は、前期繰越利益の一部72百万円が含まれているため、当期純利益の金額とは異なります。

(注2) 2018年7月期の分配金総額は、負ののれん発生益等を除いた金額を分配するため、当期純利益の金額とは異なります。

(注3) 2018年7月期の配当性向は、投資口の分割を行っていることから、以下の算式により算出しています。

配当性向=分配金総額 (利益超過分配金は含まない。) ÷ 当期純利益 × 100

#### (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
2018年7月期	213,558	98,745	46.2	126,123
2018年1月期	176,813	82,650	46.7	118,379

(注) 2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3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口当たり純資産については、2018年1月期期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

#### (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
2018年7月期	4,894	△552	△2,709	18,779
2018年1月期	3,251	△9,969	7,012	10,479

2. 2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況の予想  
（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年1月期	7,528	6.1	3,939	14.5	3,339	17.5	3,338	△38.4	3,852	0
2019年7月期	7,578	0.7	3,839	△2.5	3,254	△2.6	3,253	△2.6	3,753	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期中平均投資口数）

2019年1月期 3,844円      2019年7月期 3,742円

2019年1月期及び2019年7月期は、一時差異等調整積立金取崩額から、合併に係る金利スワップの時価評価に伴う収益を控除した金額を分配金に充当することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の金額は1口当たり当期純利益の金額と異なります。

（注）1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口数の総口数869,133口により算出しています。

3. 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） | 2018年7月期 | 782,928口 | 2018年1月期 | 349,089口 |
| ② 期末自己投資口数               | 2018年7月期 | 0口       | 2018年1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、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

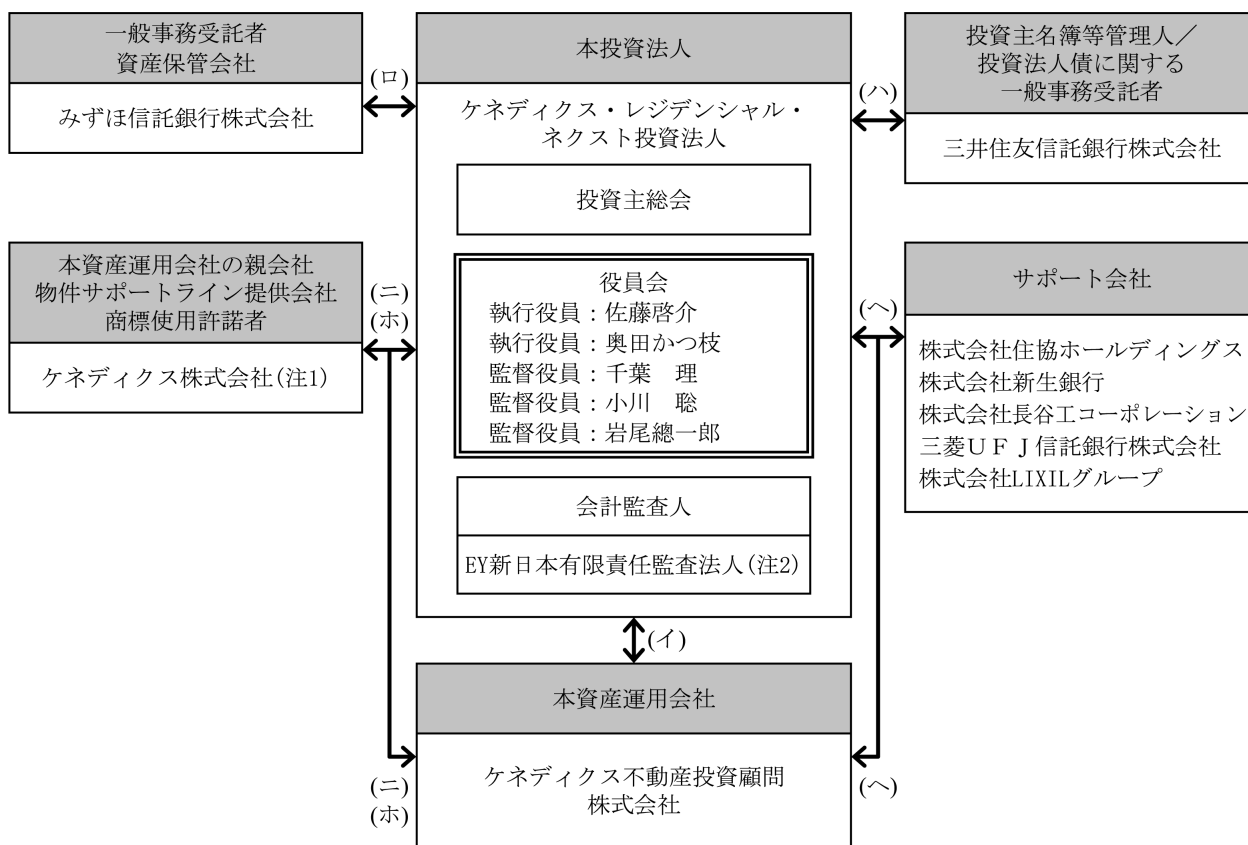
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、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10ページ「2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもと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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(3) 投資リスク	11
3. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
4. 役員の異動	32
(1) 投資法人の役員	32
(2) 資産運用会社の役員	32
5. 参考情報	33
(1) 投資状況	33
(2) 投資資産	34
(3) 主要なテナントの概要	60
【参考情報】個別物件の収益状況	61
【参考情報】借入金明細表	72

1. 投資法人の関係法人



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約/資産保管業務委託契約
- (ハ) 投資主名簿等管理人委託契約/財務及び発行・支払代理契約
- (ニ) サポートライン覚書
- (ホ) 商標使用許諾契約
- (ヘ) サポート契約

(注1) ケネディクス株式会社は、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。）であり、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項に定める特定関係法人をいいます。）に該当します。

(注2) 2018年7月1日付で、新日本有限責任監査法人はEY新日本有限責任監査法人に名称変更しています。以下、同じです。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年4月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

なお、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。）は、2018年9月12日開催のレジデンシャル・リート本部運用委員会において、レジデンシャル・リート本部に係る社内規程（レジデンシャル・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。））の変更を実施することを決定しました。当該運用ガイドラインの変更に伴う、「投資方針」及び「投資対象」の変更については、本投資法人の2018年9月12日付プレスリリース「資産運用会社における社内規程（レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン）の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(注1)（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2011年11月15日に設立され、2012年4月26日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3278）。その後、3度の公募及び第三者割当による新投資口発行を実施するとともに、直近では、2018年3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実施し、同時に本投資法人を吸収合併存続法人、ジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。当期末現在、合計129物件の不動産等（取得価格の総額192,889百万円（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。））を運用し、発行済投資口の総口数は782,928口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ本資産運用会社にその資産運用を委託し、不動産に関連するトレンドを的確に把握の上、最適と考える投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行うことで、独立系不動産運用会社をスポンサーとする J-REIT(注2)ならではの「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を行っています。

(注1) 2018年3月1日付で、商号を「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」から「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人」に変更しました。

(注2) 「J-REIT」とは、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場している投資法人をいいます。

##### B. 運用環境

当期における日本経済の状況は、雇用環境の改善・所得の増加等から消費も持ち直し、緩やかな回復が続きました。今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、日本銀行による長短金利操作付き量的・質的金融緩和の動向や景気・物価のモメンタム等の様々な事象に留意が必要な環境と考えられます。また、中国経済や欧米における金融政策の動向等、世界経済を巡る不確実性と金融資本市場の変動についても留意が必要な環境と考えられます。

賃貸住宅市場について、本投資法人が投資対象とする賃貸マンションは、引き続き稼働率及び賃料水準ともに、高位安定して推移しました。大都市圏においては人口の転入超過が継続している一方で、賃貸マンションの供給は低位で推移していることから、今後も良好な需給環境が続くものと予想されます。

ヘルスケア施設を取り巻く環境については、我が国では、男女とも平均寿命において世界最高水準に達し、これまでどの国も経験したことがない超高齢社会(注)を迎え、総人口に占める高齢者の割合及び高齢者人口が増加する「高齢化」は、今後も続いていくものと予想されています。それに呼応するように、近年においては、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け施設が増加していますが、引き続き、介護施設を含む高齢者向け施設への需要は増加していくものと、本投資法人は考えています。

不動産売買市場については、外資系法人による複数の大型取引をはじめ、引き続き国内外の投資家による旺盛な不動産への投資需要がありました。今後も日本銀行による金融緩和政策等を背景に活発な不動産取引が継続していくことが見込まれますが、厳しい物件取得環境が継続していることから、期待利回りは低水準で推移する状態が続いていくものと考えられます。

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

## C. 運用状況

## (a) 資産の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において、本合併によりJSLからヘルスケア施設14物件（取得価格28,998百万円）を承継しました。また、ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、居住用施設1物件（KDX新町レジデンス：譲渡価格1,420百万円）を譲渡し、同時にヘルスケア施設1物件（エクセレント北野：取得価格737百万円）を取得しました。更に、将来的な資産規模の機動的な成長と追加的な収益機会を確保することを主な目的として、ヘルスケア施設2物件を運用資産に組み入れた合同会社トロピック・スリーの劣後匿名組合出資持分（取得価格110百万円）を取得しました。上記の結果、当期末現在の保有物件は居住用施設が113物件（取得価格161,404百万円）、ヘルスケア施設が15物件（取得価格29,735百万円）、その他（底地）が1物件（取得価格1,750百万円）の計129物件（取得価格の総額192,889百万円）となりました。

## (b) 保有不動産の運用管理

本投資法人は、居住用施設については、地域・立地及び都市、賃料帯、又はテナント層（法人・個人）等の特性を多角的に考慮することにより選定された、保有不動産の運営・管理を手がけるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）と連携のうえ、パフォーマンスの安定化・最大化を目指して運用を実施しました。

更に、各地域に密着した有力不動産会社との連携及びPM会社の効率的なリーシング活動の強化を図りました。また、個別物件の特性、稼働状況を踏まえた募集条件の設定、「KDXレジデンス」のブランド力を活かした効率的な広告活動の実施、更にはリーシングエージェントの活用、物件ごとの特性に応じた機動的な営業活動を計画的に行いました。

上記の結果、居住用施設の稼働率は当期末（2018年7月31日）時点で96.8%となりました。また、当期の期中平均稼働率は、97.0%と前期同様に高い水準となりました。

具体的な賃貸事業収入の向上に資する施策として、稼働状況が安定・好調な物件については、テナント入替時の賃料水準の引上げや礼金の收受、更新時の賃料増額、建物付帯収入の増加及び駐車場契約率の向上を図るとともに、賃貸事業費用の削減として、共用部電力供給先の切り替えによる電気料金削減、共用部照明のLED化並びに付帯契約及び募集経費等の一層の見直しを行い、収支向上を図りました。

また、運用資産の市場競争力の維持・向上を目的として、計画的な大規模修繕工事を4物件、共用部のリニューアル工事、専有部のバリューアップ工事及び設備の更新等を実施しました。

当期においても、環境への配慮・取組みとして、共用部へのLED照明導入を引き続き実施しました。

また、外部評価機関による環境認証制度であるDBJ Green Building認証について、当期末（2018年7月31日）時点で計5物件の認証を取得しています。

ヘルスケア施設については、適切なメンテナンスを実施する他、オペレーターとの良好なリレーションを通じて、施設のバリューアップ工事の検討や提案を行いました。また、オペレーターモニタリングの一環として、各施設へ適宜往訪し、施設の運営状況を確認するとともに、オペレーター経営層との面談等を通じて、事業の概況や今後の経営方針等のヒアリングを行っています。なお、今期はオペレーターの会社合併に伴う地位承継を2施設で実行しています。

上記の結果、ヘルスケア施設の稼働率は当期末（2018年7月31日）時点で100.0%となりました。また、期中平均稼働率についても100.0%となりました。

なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は当期末（2018年7月31日）時点で97.6%となりました。



## D. 資金調達

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

## (a) 借入れの状況

本投資法人は、2018年3月1日の本合併によりJSLの借入金15,000百万円を承継しました。また、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として7,130百万円の借入れを行いました。当期末（2018年7月31日）現在の借入金残高は103,130百万円となっています。

これらの結果、当期末（2018年7月31日）の有利子負債の平均残存年数（注1）は4.5年となり、当期末の平均金利（注2）は1.08%に、また長期負債比率（注3）は84.8%、固定金利比率（注4）は95.2%に、総資産有利子負債比率（LTV）は49.7%となっています。

- (注1) 各有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均した上で、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注2) 各有利子負債にアップフロントフィー（年率）及び金利スワップ等の効果を勘案した平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注3) 長期負債比率＝（長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を除く。）残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）  
なお、1年内返済予定の長期借入金を含めた「長期負債比率」は97.5%です。
- (注4) 固定金利比率＝（固定金利借入金（金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化している借入金を含む。）残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

## (b) 格付けの状況

当期末（2018年7月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

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

## (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2018年6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	2018年7月6日から2020年7月5日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

## E. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益7,097百万円、営業利益3,439百万円、経常利益2,842百万円、当期純利益5,416百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち当期純利益から負ののれん発生益の一部及び不動産等売却益の一部等を控除した3,152,068,128円を利益分配金として分配することとしました。

なお、物件売却による不動産等売却益が発生した場合、状況に応じ必要性を吟味したうえで、当該不動産等売却益を除いた当期純利益が当初予想を下回らない範囲で同様の内部留保の要否を検討します。

## ②次期の見通し

## A. 今後の運用見通し

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

今後も居住用施設からヘルスケア施設、宿泊施設まで「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、社会・経済構造の変化に沿った REIT へ進化し、「安定性」と「成長性」を高めることで投資主価値の最大化を目指します。

## (a) 新規物件の取得

本投資法人は、JSLとの本合併を機に、主に人が居住、滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設を投資対象の3本柱とし、投資にあたっては、個別不動産の特性や立地等を踏まえた地域分散や個別分析に基づき、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込め、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産を厳選して投資を行います。

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

ヘルスケア施設及び宿泊施設に関しては、地域、規模等の特性に応じた個別分析を行ったうえで、マーケットの規模や特質、地域経済の情勢、競合施設の状況等を総合的に勘案して投資機会を判別し、東京経済圏だけでなく、地方経済圏においても分散投資を検討します。

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

物件の取得ルートとして、ケネディクス株式会社との2013年10月1日付不動産情報提供等に関する覚書（その後の修正、変更を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。なお、サポートライン覚書の内容は、不動産等のうち(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設及び(iii)宿泊施設であって、本資産運用会社において本投資法人の資産運用を担当するレジデンシャル・リート本部が優先検討権を有するものについて適用されます。）に基づくケネディクス株式会社からのパイプラインが存在し、これと併せて本資産運用会社独自のネットワークも存在します。2017年6月15日付でサポート契約を締結した株式会社住協ホールディングス並びに本合併に伴い2017年11月10日付でサポート契約を締結した、JSLのスポンサーであった株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社LIXILグループを加えた、より幅広いサポート体制の構築を実現し、本資産運用会社独自のネットワークも活用しながら、機動的に物件取得を行います。

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

## (b) 保有資産の運用管理

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

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、稼働率の維持及び向上、入居者入替え時の賃料水準の引上げ、更新時の賃料増額、礼金收受、空室期間の短縮、契約更新率の維持・向上、並びに駐車場収入その他付帯収入の確保等その他の収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。

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

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



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

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

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

(c)資金調達

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

(d)情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、及び可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<https://www.kdr-reit.com/>）を通じた適切な情報開示を行います。

(e)利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人以外に、他の投資法人及び不動産ファンド等を運用しています。そのため、本資産運用会社において、取得検討に関して「優先検討権」を採用し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して一定のルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本資産運用会社が運用を受託する投資法人及び不動産ファンド等の間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

(f) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は2018年7月13日及び7月24日開催の役員会において、特定資産の購入資金等に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は2018年8月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2018年8月29日に払込が完了しています。

この結果、2018年8月29日付で出資総額が93,226,228,903円、発行済投資口の総口数は869,133口になっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 82,100口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり157,047円
発行価格(募集価格)の総額	: 12,893,558,700円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり151,892円
発行価額(払込金額)の総額	: 12,470,333,200円
払込期日	: 2018年8月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 4,105口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり151,892円
発行価額(払込金額)の総額	: 623,516,660円
払込期日	: 2018年8月29日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

(参考情報)

① 資産の取得について

本投資法人は、2018年8月2日付で、以下の不動産信託受益権を取得しました。

取得日	物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注)
2018年 8月2日	T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区	合同会社トロピック・ツー	1,930
	T-80	KDXレジデンス日吉	神奈川県横浜市		2,635
	R-44	セレニテ神戸元町	兵庫県神戸市		2,390
	R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮市	合同会社トロピック・ワン	6,884
	H-16	アネシス寺田町	大阪府大阪市	合同会社KSLF8	3,490
	H-17	ロココリハ	大阪府豊中市		2,100
	H-18	オラージュ須磨	兵庫県神戸市		2,810
	H-19	カネディアンヒル	兵庫県神戸市		1,830
	H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市		1,420
合計					25,490

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

② 借入れについて

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、2018年8月2日に合計12,700百万円(シリーズ28)の借入れを実施しました。

## B. 運用状況（業績）の見通し

2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

## 2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）

営業収益	7,528 百万円
営業利益	3,939 百万円
経常利益	3,339 百万円
当期純利益	3,338 百万円
1口当たり分配金	3,852 円
うち利益超過分配金	0 円

## 2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）

営業収益	7,578 百万円
営業利益	3,839 百万円
経常利益	3,254 百万円
当期純利益	3,253 百万円
1口当たり分配金	3,753 円
うち利益超過分配金	0 円

この見通しの前提条件については、後記記載の「2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、本投資法人は当期（2018年7月期）後に新投資口の発行を行っており、2018年7月13日付「2018年7月期の運用状況の予想の修正、2019年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の当該前提条件を本書の日付現在の状況に更新していますが、予想数値に変更はありません。

（注）上記予想数値は一定の前提条件のもと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。

2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）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"> <li>2019年1月期：2018年8月1日～2019年1月31日（184日）</li> <li>2019年7月期：2019年2月1日～2019年7月31日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在で保有している不動産及び不動産信託受益権138物件を前提としています。</li> <li>上記以外に、2019年7月31日までに運用資産の異動がないことを前提としています。</li> <li>実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、本書の日付現在において確定している契約の締結又は解約等に加え、昨今の市場動向や物件競争力等を勘案して算出しています。なお、居住用施設（底地を除きます。）の期中平均稼働率は、2019年1月期で96.6%、2019年7月期で96.5%を見込んでいます。また、ヘルスケア施設の期中平均稼働率は、いずれの期も100.0%を見込んでいます。</li> <li>営業収益については、賃借人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。</li> <li>匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提に2019年1月期に9百万円、2019年7月期に6百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績等をもとに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。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、2019年1月期に1,338百万円、2019年7月期に1,346百万円を想定しています。</li> <li>公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、2019年1月期に410百万円、2019年7月期に474百万円を見込んでいます。なお、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現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、本投資法人が負担した初年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。2019年1月期において不動産等の取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は48百万円を想定しています。</li> <li>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、必要と予想される額を費用として計上しています。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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用の償却額として、2019年1月期に9百万円、2019年7月期に9百万円を見込んでいます（新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用については36カ月で定額法により償却することを前提としています。）。</li> <li>支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2019年1月期に599百万円、2019年7月期に584百万円を見込んでいます。なお、JSLから承継した金利スワップの時価評価に伴う収益を支払利息と相殺して開示しており、相殺後の支払利息は2019年1月期に588百万円、2019年7月期に574百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在、本投資法人の有利子負債残高は118,830百万円（本合併に伴いJSLから承継した有利子負債残高15,000百万円を含みます。）であり、内訳は借入金115,830百万円及び投資法人債3,000百万円となっています。なお、有利子負債残高は、2019年1月期末に118,830百万円、2019年7月期末に118,830百万円を想定しています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数869,133口を前提としています。</li> <li>また、2019年7月期末まで新投資口の発行はないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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に従い利益（JSLから承継した金利スワップの時価評価に伴う収益を除きます。）の概ね全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>2018年7月期に投資法人の計算に関する規則で規定する一時差異等調整積立金（以下、「RTA」といいます。）を2,000百万円積み立てました。RTAについては、2019年1月期以降、每期20百万円を取り崩して分配金に充当する予定ですが、1口当たり分配金が3,700円を下回るような事象が発生した場合においては、利益剰余金を含めた内部留保の追加的な取り崩しを行うことで、将来的な分配金の維持に活用する予定です。</li> <li>2019年1月期及び2019年7月期の分配金については、当期純利益からJSLから承継した金利スワップの時価評価に伴う収益を控除し、RTAの均等取崩額20百万円を加えた総額3,347百万円及び3,261百万円をそれぞれ分配することを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金は、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>

(3) 投資リスク

有価証券届出書（2018年7月13日提出。その後の訂正を含みます。）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ています。



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,551,666	10,029,598
信託現金及び信託預金	3,928,017	8,749,823
営業未収入金	24,913	29,188
前払費用	3,557	10,855
未収消費税等	9,464	—
その他	1,893	11,033
流動資産合計	10,519,513	18,830,499
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	68,843,600	84,656,776
減価償却累計額	△6,927,784	△7,901,681
信託建物（純額）	61,915,815	76,755,095
信託構築物	502,925	722,432
減価償却累計額	△114,924	△133,503
信託構築物（純額）	388,001	588,929
信託機械及び装置	1,317,786	1,360,078
減価償却累計額	△226,840	△256,856
信託機械及び装置（純額）	1,090,946	1,103,222
信託工具、器具及び備品	338,646	400,899
減価償却累計額	△29,220	△39,156
信託工具、器具及び備品（純額）	309,425	361,742
信託土地	99,538,715	111,474,267
有形固定資産合計	165,040,946	192,081,298
無形固定資産		
信託借地権	—	1,067,058
その他	—	7,115
無形固定資産合計	—	1,074,174
投資その他の資産		
投資有価証券	221,707	512,263
差入敷金及び保証金	10,397	39,097
長期前払費用	915,782	916,981
その他	80,743	81,989
投資その他の資産合計	1,228,631	1,550,331
固定資産合計	166,269,577	194,705,805
繰延資産		
投資法人債発行費	24,461	22,583
投資口交付費	421	—
繰延資産合計	24,883	22,583
資産合計	176,813,974	213,558,887

(単位：千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	473,021	609,170
短期借入金	2,630,000	2,630,000
1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	13,500,000
未払金	239,241	284,251
未払費用	26,142	26,489
未払法人税等	604	605
未払消費税等	—	63,856
前受金	779,137	958,812
預り金	53,143	54,159
その他	—	13
流動負債合計	15,201,290	18,127,358
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	74,500,000	87,000,000
信託預り敷金及び保証金	1,462,549	2,330,206
信託入居一時金預り金	—	4,205,076
その他	—	150,601
固定負債合計	78,962,549	96,685,885
負債合計	94,163,839	114,813,244
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,379	80,132,379
剰余金		
出資剰余金	—	13,187,100
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,437,011	5,428,676
剰余金合計	2,437,011	18,615,776
投資主資本合計	82,569,390	98,748,155
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	80,743	△2,512
評価・換算差額等合計	80,743	△2,512
純資産合計	※1 82,650,134	※1 98,745,643
負債純資産合計	176,813,974	213,558,887

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 5,235,620	※1 6,152,086
その他貸貸事業収入	※1 435,685	※1 503,250
不動産等売却益	—	※2 436,817
受取配当金	10,132	5,164
営業収益合計	5,681,438	7,097,319
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 2,107,064	※1 2,554,551
資産運用報酬	377,361	413,158
資産保管手数料	11,365	11,583
一般事務委託手数料	39,023	41,201
役員報酬	4,500	7,500
合併関連費用	67,446	395,984
その他営業費用	184,719	233,938
営業費用合計	2,791,481	3,657,918
営業利益	2,889,956	3,439,400
<b>営業外収益</b>		
受取利息	12	15
未払分配金除斥益	350	293
還付加算金	—	56
営業外収益合計	363	364
<b>営業外費用</b>		
支払利息	410,074	441,829
投資法人債利息	7,806	7,593
融資手数料	97,811	145,787
投資法人債発行費償却	1,878	1,878
投資口交付費償却	19,618	421
その他	—	108
営業外費用合計	537,188	597,619
経常利益	2,353,130	2,842,146
<b>特別利益</b>		
負ののれん発生益	—	2,574,896
特別利益合計	—	2,574,896
税引前当期純利益	2,353,130	5,417,042
法人税、住民税及び事業税	604	605
法人税等調整額	9	—
法人税等合計	614	605
当期純利益	2,352,516	5,416,437
前期繰越利益	84,495	12,239
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,437,011	5,428,676

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	80,132,379	2,400,002	2,400,002	82,532,381	26,626	26,626	82,559,008
当期変動額							
剰余金の配当		△2,315,507	△2,315,507	△2,315,507			△2,315,507
当期純利益		2,352,516	2,352,516	2,352,516			2,352,516
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					54,116	54,116	54,116
当期変動額合計	—	37,008	37,008	37,008	54,116	54,116	91,125
当期末残高	※1 80,132,379	2,437,011	2,437,011	82,569,390	80,743	80,743	82,650,134

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	80,132,379	—	2,437,011	2,437,011	82,569,390
当期変動額					
合併による増加		13,187,100		13,187,100	13,187,100
剰余金の配当			△2,424,772	△2,424,772	△2,424,772
当期純利益			5,416,437	5,416,437	5,416,437
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	—	13,187,100	2,991,665	16,178,765	16,178,765
当期末残高	※1 80,132,379	13,187,100	5,428,676	18,615,776	98,748,155

	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	80,743	80,743	82,650,134
当期変動額			
合併による増加			13,187,100
剰余金の配当			△2,424,772
当期純利益			5,416,437
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△83,255	△83,255	△83,255
当期変動額合計	△83,255	△83,255	16,095,509
当期末残高	△2,512	△2,512	98,745,643

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
I 当期末処分利益	2,437,011,775円	5,428,676,864円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,424,772,194円 (6,946円)	3,152,068,128円 (4,026円)
III 任意積立金 一時差異等調整積立金繰入額 ※1	-円	2,000,000,000円
IV 次期繰越利益	12,239,581円	276,608,736円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益2,352,516,261円に前期繰越利益の一部である72,255,933円を合わせた2,424,772,194円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)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38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益から負ののれん発生益の一部及び不動産等売却益の一部等を控除した3,152,068,128円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)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 (自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,353,130	5,417,042
減価償却費	921,858	1,144,883
負ののれん発生益	—	△2,574,896
投資法人債発行費償却	1,878	1,878
投資口交付費償却	19,618	421
受取利息	△12	△15
支払利息	417,880	449,423
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△92	△3,782
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△9,464	9,464
前払費用の増減額 (△は増加)	1,274	△713
営業未払金の増減額 (△は減少)	68,569	△28,792
未払金の増減額 (△は減少)	37,833	△102,769
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△6,135	62,160
前受金の増減額 (△は減少)	12,172	15,122
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△151,528	△1,198
信託有形固定資産の売却による減少額	—	953,749
その他	3,018	18,303
小計	3,670,003	5,360,283
利息の受取額	12	15
利息の支払額	△415,950	△459,405
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2,693	△6,005
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,251,371	4,894,888
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△9,828,503	△1,053,115
無形固定資産の取得による支出	—	△7,762
投資有価証券の取得による支出	△133,725	△111,529
投資有価証券の払戻による収入	3,240	12,232
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△142,165	△134,277
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	131,628	161,089
信託入居一時預り金の返還による支出	—	△44,212
信託入居一時預り金の受入による収入	—	625,414
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,969,526	△552,161
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,630,000	2,630,000
短期借入金の返済による支出	—	△3,630,000
長期借入れによる収入	18,700,000	4,500,000
長期借入金の返済による支出	△11,000,000	△3,500,000
分配金の支払額	△2,317,102	△2,709,508
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,012,897	△2,709,508
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	294,741	1,633,218
現金及び現金同等物の期首残高	10,184,942	10,479,684
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	6,666,519
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,479,684	※1 18,779,421

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券                  その他有価証券                  時価のないもの                  移動平均法による原価法を採用しています。                  匿名組合出資持分については、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。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）                  定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。                  建物 2～67年                  構築物 3～52年                  機械及び装置 8～34年                  工具、器具及び備品 6～30年                  (2) 無形固定資産                  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。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費                  定額法（3年）により償却しています。                  (2) 投資法人債発行費                  償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法                  保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。                  なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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6,024千円、当期は1,215千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法                  金利スワップ取引等については、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等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している金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>

<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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針          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、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

前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
50,000千円	50,000千円

## 〔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 2017年8月 1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,895,387	5,800,000
地代収入	43,749	43,750
共益費収入	296,482	308,336
計	5,235,620	6,152,086
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	181,133	182,436
その他収入	254,551	320,814
計	435,685	503,250
不動産賃貸事業収益合計	5,671,305	6,655,337
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	362,432	402,111
水道光熱費	88,669	89,714
公租公課	323,667	413,717
修繕費	228,410	290,404
保険料	8,399	10,386
信託報酬	42,467	48,958
減価償却費	921,858	1,144,236
その他賃貸事業費用	131,157	155,022
不動産賃貸事業費用合計	2,107,064	2,554,551
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,564,241	4,100,786

## ※2. 不動産等売却損益 (単位：千円)

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

KDX新町レジデンス (単位：千円)	
不動産等売却収入	1,420,000
不動産等売却原価	953,749
その他売却費用	29,433
不動産等売却益	436,817

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	5,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	349,089口	782,928口

## 〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

前期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)	当期 (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日)
該当事項はありません。	※1 一時差異等調整積立金 第13期に計上された負ののれん発生益のうち、2,000,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。

## 〔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

	前期 (自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日)
現金及び預金	6,551,666千円	10,029,598千円
信託現金及び信託預金	3,928,017千円	8,749,823千円
現金及び現金同等物	10,479,684千円	18,779,421千円

## 2. 重要な非資金取引の内容

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

当期に合併したジャパン・シニアリビング投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は、13,187,100千円です。

流動資産	6,674,104千円
固定資産	29,237,279千円
資産合計	35,911,384千円
流動負債	5,108,546千円
固定負債	15,040,841千円
負債合計	20,149,388千円



## 〔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）

未経過リース料

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
1年内	251,883千円	1,942,856千円
1年超	4,092,472千円	12,086,289千円
合計	4,344,355千円	14,029,145千円

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第13期末（2018年7月31日）後9年1ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第13期末（2018年7月31日）後10年1ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## ①信用リスク

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

## ②市場リスク

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

## ③流動性リスク

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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、後記「デリバティブ取引に関する注記」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

前期（2018年1月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,551,666	6,551,666	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,928,017	3,928,017	—
資産計	10,479,684	10,479,684	—
(1) 短期借入金	2,630,000	2,630,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	10,999,491	△508
(3) 投資法人債	3,000,000	2,970,800	△29,200
(4) 長期借入金	74,500,000	74,587,162	87,162
負債計	91,130,000	91,187,454	57,454
デリバティブ取引	80,743	80,743	—

当期（2018年7月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,029,598	10,029,598	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,749,823	8,749,823	—
資産計	18,779,421	18,779,421	—
(1) 短期借入金	2,630,000	2,630,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,463,182	△36,817
(3) 投資法人債	3,000,000	2,978,000	△22,000
(4) 長期借入金	87,000,000	87,203,230	203,230
負債計	106,130,000	106,274,413	144,413
デリバティブ取引※	△2,512	△2,512	—

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

## (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

## 資産

## (1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

## 負債

## (1) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

## (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

## (3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

## デリバティブ取引

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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期 (2018年1月31日) (単位: 千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	221,707

※投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

当期 (2018年7月31日) (単位: 千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	512,263

※投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

なお、当期において投資有価証券評価損21,981千円を計上しています。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2018年1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
現金及び預金	6,551,666	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,928,017	—	—	—	—	—
合計	10,479,684	—	—	—	—	—

当期 (2018年7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
現金及び預金	10,029,598	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,749,823	—	—	—	—	—
合計	18,779,421	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2018年1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
短期借入金	2,630,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,000,000	—	2,000,000
長期借入金	11,000,000	3,000,000	3,600,000	10,000,000	10,250,000	47,650,000
合計	13,630,000	3,000,000	3,600,000	11,000,000	10,250,000	49,650,000

当期 (2018年7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
短期借入金	2,630,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,000,000	—	2,000,000
長期借入金	13,500,000	7,500,000	8,950,000	19,650,000	7,250,000	43,650,000
合計	16,130,000	7,500,000	8,950,000	20,650,000	7,250,000	45,650,000

〔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（2018年1月31日）及び当期（2018年7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（2018年1月31日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	22,500,000	22,500,000	80,743	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	46,300,000	38,300,000	※	—
合計			68,800,000	60,800,000	80,743	

※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（2018年7月31日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	43,000,000	43,000,000	△2,512	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	46,300,000	38,300,000	※	—
合計			89,300,000	81,300,000	△2,512	

※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。

## 〔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

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	—	762,851千円
繰延ヘッジ損益	—	26,694千円
投資有価証券評価損	—	6,926千円
繰延税金資産小計	—	796,472千円
評価性引当額	—	△796,472千円
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
法定実効税率	31.74%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.74%	△16.44%
負ののれん発生益	—	△15.09%
その他	0.03%	△0.20%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.01%

## 〔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 2017年8月1日 至 2018年1月31日）及び当期（自 2018年2月1日 至 2018年7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 2017年8月1日 至 2018年1月31日）及び当期（自 2018年2月1日 至 2018年7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 2017年8月1日 至 2018年1月31日）及び当期（自 2018年2月1日 至 2018年7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 2017年8月1日 至 2018年1月31日）及び当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）において、該当事項はありません。



## 〔企業結合に関する注記〕

## 取得による企業結合

## 1. 企業結合の概要

## (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：ジャパン・シニアリビング投資法人（以下、「JSL」といいます。）

事業の内容：不動産投資信託

## (2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人及びJSLは、①資産規模・時価総額の拡大に伴う流動性向上が成長機会の確保に繋がること、②アセットの相互補完により収益の安定性を強化するとともに外部成長性を追求できること、③運用効率の改善と財務健全性の向上が図れること、等の効果が得られると考え、これらの効果を楽しむことを目的として、2017年11月10日付で合併契約を締結しました。

## (3) 企業結合日（合併効力発生日）

2018年3月1日

## (4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、JSLを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

## (5) 結合後投資法人の名称

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

（2018年3月1日付で「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」から変更しました。）

## (6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

## 2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2018年3月1日から2018年7月31日まで

## 3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

## 取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価

13,187,100千円

取得に直接要した主要な費用の内容と金額

合併報酬 292,085千円

## 4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

## (1) 投資口の交換比率

JSLの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付しました。なお本投資法人は、2018年2月28日を基準日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

## (2) 算定方法

本投資法人はSMBC日興証券株式会社を、JSLは野村証券株式会社をファイナンシャルアドバイザーに任命し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれ市場投資口価格法、配当割引モデル法等の評価方法に基づき合併比率の算定を行い、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。

## (3) 交付した投資口数

84,750口

## 5. 取得原価の配分に関する事項

## (1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 6,674,104千円

固定資産 29,237,279千円

資産合計 35,911,384千円

流動負債 5,108,546千円

固定負債 15,040,841千円

負債合計 20,149,388千円

## (2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれんの金額：2,574,896千円

発生原因：企業結合時におけるJSLの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。

会計処理：当期において特別利益に一括計上しています。

## 6. 企業結合が当期の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

(概算額の算定方法及び重要な前提条件)

企業結合が当期の開始日に完了したと仮定して算定された損益と取得企業の損益計算書における損益との差額を影響の概算額としています。

(当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額)

営業収益	162,634千円
経常利益	37,588千円
純利益	37,419千円

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、居住用施設等（土地を含みます。）及びヘルスケア施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、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 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	156,161,704	165,040,946
期中増減額	8,879,241	28,107,411
期末残高	165,040,946	193,148,357
期末時価	192,137,000	223,857,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（9,514,796千円）、主な減少額は減価償却費（921,858千円）であり、当期の主な増加額はJSLとの合併に伴う不動産信託受益権14物件の取得（28,998,000千円）及び不動産信託受益権1物件の取得（770,418千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却（953,749千円）及び減価償却費（1,144,236千円）です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの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 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
1口当たり純資産額	118,379円	126,123円
1口当たり当期純利益	3,369円	7,036円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3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定しています。

(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 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
当期純利益（千円）	2,352,516	5,416,437
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）	2,352,516	5,416,437
期中平均投資口数（口）	698,178	769,818

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

本投資法人は2018年7月13日及び7月24日開催の役員会において、特定資産の購入資金等に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は2018年8月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2018年8月29日に払込が完了しています。

この結果、2018年8月29日付で出資総額が93,226,228,903円、発行済投資口の総口数は869,133口になっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 82,100口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり157,047円
発行価格(募集価格)の総額	: 12,893,558,700円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり151,892円
発行価額(払込金額)の総額	: 12,470,333,200円
払込期日	: 2018年8月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 4,105口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり151,892円
発行価額(払込金額)の総額	: 623,516,660円
払込期日	: 2018年8月29日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

〔開示の省略〕

有価証券、持分法損益等、退職給付、資産除去債務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くな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

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	
2013年 8月 6日	公募増資	165,000	240,440	34,571	48,345	(注1)
2013年 9月 4日	第三者割当 増資	1,182	241,622	247	48,592	(注2)
2014年 8月 6日	公募増資	36,375	277,997	8,273	56,865	(注3)
2014年 9月 3日	第三者割当 増資	1,125	279,122	255	57,121	(注4)
2015年 2月 4日	公募増資	67,900	347,022	22,330	79,452	(注5)
2015年 3月 4日	第三者割当 増資	2,067	349,089	679	80,132	(注6)
2018年 3月 1日	投資口分割	349,089	698,178	—	80,132	(注7)
2018年 3月 1日	合併	84,750	782,928	—	80,132	(注8)

(注1) 1口当たり発行価格217,327円（発行価額209,525円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額209,525円にて、新規物件の取得に付随する諸費用等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格235,657円（発行価額227,439円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額227,439円にて、新規物件の取得に付随する諸費用等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格340,762円（発行価額328,879円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額328,879円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注7) 2018年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2018年3月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。

(注8) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSLを吸収合併消滅法人とする吸収合併に伴い、2018年3月1日をもってJSLの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、その結果、84,750口の新投資口を発行しました。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員

2017年12月1日付で公表した「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」に記載のとおり、本合併の効力発生を条件として、執行役員（佐藤啓介）及び監督役員（千葉理、小川聡）から、2018年2月28日をもって一旦辞任する旨の申し出がありました。

2018年1月25日に開催された本投資法人の第5回投資主総会において、新たな執行役員及び監督役員が選任され、以下のとおり就任しました。また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、山本晋が補欠執行役員に選任されました。

就任： 執行役員 佐藤 啓介（2018年3月1日付）  
就任： 執行役員 奥田 かつ枝（2018年3月1日付）  
就任： 監督役員 千葉 理（2018年3月1日付）  
就任： 監督役員 小川 聡（2018年3月1日付）  
就任： 監督役員 岩尾 總一郎（2018年3月1日付）

## (2) 本資産運用会社の役員

2018年3月31日付で、内田直克が辞任の申し出により取締役を退任し、同月27日付で、植田哲夫が監査役を退任しました。また、2018年3月27日に開催された定時株主総会において、同年4月1日付で竹田治朗が取締役に、同年3月27日付で片山慶三が監査役にそれぞれ選任されました。なお、竹田治朗は、同年4月1日付で取締役最高業務執行者（COO）兼オフィス・リート本部長に就任しています。

新任取締役 竹田治朗（2018年4月1日付）  
退任取締役 内田直克（2018年3月31日付）  
新任監査役（非常勤） 片山慶三（2018年3月27日付）  
退任監査役（非常勤） 植田哲夫（2018年3月27日付）

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第12期 (2018年1月31日現在)		第13期 (2018年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注6)	保有総額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注6)
信託不動産	居住用施設	東京経済圏 (注1)	114,209	64.6	113,969	53.4
		地方経済圏 (注2)	49,033	27.7	47,808	22.4
	ヘルスケア 施設	東京経済圏 (注1)	—	—	10,593	5.0
		地方経済圏 (注2)	—	—	17,613	8.2
		その他 (注3)	—	—	1,364	0.6
信託不動産合計			163,242	92.3	191,350	89.6
不動産	その他	東京経済圏 (注1)	1,798	1.0	1,798	0.8
不動産合計			1,798	1.0	1,798	0.8
投資有価証券(注4)			221	0.1	512	0.2
預金・その他の資産			11,551	6.5	19,898	9.3
資産総額計			176,813	100.0	213,558	100.0

	第12期 (2018年1月31日現在)		第13期 (2018年7月31日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注6)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注6)
負債総額(注7)	94,163	53.3	114,813	53.8
純資産総額(注7)	82,650	46.7	98,745	46.2
資産総額計	176,813	100.0	213,558	100.0

(注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。

(注2) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。

(注3) 「その他」とは、東京経済圏、地方経済圏以外の地域をいいます。

(注4) 「投資有価証券」は、第12期においては、合同会社トロピック・ワン及び合同会社トロピック・ツーを営業者とする匿名組合出資持分です。第13期においては、合同会社トロピック・ワン、合同会社トロピック・ツー、合同会社トロピック・スリー及び合同会社KSLF8を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注5) 「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「負債総額」及び「純資産総額」とは、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。



## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

2018年7月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、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		
合同会社トロピック・ワンを営業者とする劣後匿名組合出資持分 (注3)	国内	劣後匿名組合出資持分	—	—	78	—	78	0.0	—
合同会社トロピック・ツーを営業者とする劣後匿名組合出資持分 (注4)	国内	劣後匿名組合出資持分	—	—	122	—	122	0.1	—
合同会社トロピック・スリーを営業者とする劣後匿名組合出資持分 (注5)	国内	劣後匿名組合出資持分	—	—	113	—	113	0.1	—
合同会社KSLF8を営業者とする匿名組合出資持分 (注6)	国内	匿名組合出資持分	—	—	198	—	198	0.1	—
合計			—	—	512	—	512	0.2	—

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。合同会社トロピック・ワンを営業者とする匿名組合出資持分については、当期において、投資有価証券評価損10百万円を計上しています。また、合同会社トロピック・ツーを営業者とする匿名組合出資持分については、当期において、投資有価証券評価損11百万円を計上しています。

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

(注3) 運用対象資産は、「KDXレジデンス夙川ヒルズ」の不動産信託受益権です。なお、当期末における当該運用対象資産は、2018年8月2日付で、本投資法人が取得しています。

(注4) 運用対象資産は、「KDXレジデンス阿佐ヶ谷」、「KDXレジデンス日吉」及び「セレンテ神戸元町」の不動産信託受益権です。なお、当期末における当該運用対象資産は、2018年8月2日付で、本投資法人が取得しています。

(注5) 運用対象資産は、「アルテ石屋川」、「せらび恵比寿」の不動産信託受益権です。

(注6) 本合併によりJSLから承継した匿名組合出資持分です。運用対象資産は、「カネディアンヒル」、「アネシス兵庫」、「オラージュ須磨」、「ロココリハ」及び「アネシス寺田町」の不動産信託受益権です。なお、当期末における当該運用対象資産は、2018年8月2日付で、本投資法人が取得しています。

② 不動産等組入資産明細

2018年7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信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
居住用施設	東京経済圏 (注5)	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,709	5,680	4,700	2.4
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号	信託受益権	1,724	2,040	1,775	0.9
		T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区岩本町二丁目16番12号	信託受益権	797	950	822	0.4
		T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区本駒込六丁目3番2号	信託受益権	1,462	1,740	1,488	0.8
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号	信託受益権	619	873	650	0.3
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区東坂下一丁目16番5号	信託受益権	2,698	3,310	2,830	1.5
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	640	719	637	0.3
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番17号	信託受益権	1,350	1,780	1,480	0.8
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市幸町二丁目14番24号	信託受益権	1,122	1,380	1,150	0.6
		T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区白金台四丁目7番8号	信託受益権	3,092	3,460	3,000	1.6
		T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区白金台四丁目8番7号	信託受益権	2,867	3,400	2,800	1.5
		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区南青山三丁目4番8号	信託受益権	2,241	2,470	2,230	1.2
		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区南麻布二丁目3番22号	信託受益権	2,081	2,580	2,080	1.1
		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区芝三丁目4番16号	信託受益権	1,771	2,290	1,781	0.9
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区東麻布一丁目25番2号	信託受益権	1,555	1,910	1,560	0.8
		T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区高輪三丁目15番7号	信託受益権	767	1,020	770	0.4
		T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区西原一丁目37番4号	信託受益権	1,451	1,870	1,450	0.8
		T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号	信託受益権	761	935	730	0.4
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番7号	信託受益権	643	805	650	0.3
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宫	東京都中央区日本橋箱崎町41番6号	信託受益権	3,187	3,870	3,240	1.7
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号	信託受益権	1,167	1,360	1,147	0.6		
T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目1番9号	信託受益権	3,241	3,990	3,270	1.7		
T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区荒木町22番地50	信託受益権	2,253	2,650	2,260	1.2		
T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	信託受益権	1,000	1,290	1,000	0.5		

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
居住用施設	東京経済圏 (注5)	T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	信託受益権	713	905	720	0.4
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号	信託受益権	1,276	1,440	1,250	0.6
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	信託受益権	911	1,090	920	0.5
		T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区三宿二丁目37番13号	信託受益権	757	907	760	0.4
		T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	信託受益権	699	854	700	0.4
		T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	信託受益権	602	741	600	0.3
		T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区南馬込五丁目24番8号	信託受益権	1,247	1,450	1,250	0.6
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区南雪谷二丁目15番13号	信託受益権	1,033	1,310	1,050	0.5
		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区田園調布本町40番14号	信託受益権	1,064	1,210	1,000	0.5
		T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区多摩川一丁目9番17号	信託受益権	750	920	776	0.4
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区木場三丁目6番7号	信託受益権	768	961	773	0.4
		T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区台東二丁目28番4号	信託受益権	844	1,040	850	0.4
		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区元浅草四丁目8番10号	信託受益権	795	990	800	0.4
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区大和町13番16号	信託受益権	606	743	620	0.3
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号	信託受益権	557	637	550	0.3
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区北町一丁目27番9号	信託受益権	403	502	420	0.2
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9	信託受益権	785	979	800	0.4
		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3	信託受益権	1,005	1,130	999	0.5
		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市南区上鶴間本町三丁目13番32号	信託受益権	1,734	2,020	1,800	0.9
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区緑四丁目24番13号	信託受益権	1,348	1,630	1,350	0.7
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町三丁目33番4号	信託受益権	1,006	1,190	996	0.5
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番5号	信託受益権	565	643	530	0.3
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区八雲三丁目11番27号	信託受益権	1,325	1,540	1,268	0.7
		T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区戸越五丁目1番1号	信託受益権	3,771	4,630	3,745	1.9
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目6番7号	信託受益権	2,599	3,170	2,593	1.3
T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区大島四丁目8番4号	信託受益権	1,851	2,210	1,857	1.0		
T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区大山金井町8番8号	信託受益権	2,669	3,190	2,679	1.4		

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
居住用施設	東京経済圏 (注5)	T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区麹町二丁目12番地1	信託受益権	4,970	5,470	4,832	2.5
		T-57	ピーサイト秋葉原	東京都千代田区神田須田町一丁目7番地	信託受益権	867	962	850	0.4
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,387	1,750	1,360	0.7
		T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区千駄木三丁目43番17号	信託受益権	2,368	2,390	2,200	1.1
		T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区成城四丁目16番25号	信託受益権	1,429	1,530	1,400	0.7
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区台東二丁目13番7号	信託受益権	1,260	1,470	1,250	0.6
		T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区入谷一丁目10番7号	信託受益権	1,074	1,330	1,062	0.6
		T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市曙町二丁目28番29号	信託受益権	3,035	3,470	3,026	1.6
		T-64	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	信託受益権	1,138	1,430	1,050	0.5
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区千歳一丁目5番3号	信託受益権	1,116	1,230	1,100	0.6
		T-66	KDXレジデンス赤坂	東京都港区赤坂六丁目13番11号	信託受益権	1,199	1,600	1,150	0.6
		T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区内神田二丁目8番2号	信託受益権	729	1,050	700	0.4
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南一丁目11番16号	信託受益権	2,961	4,000	2,845	1.5
		T-69	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区南馬込六丁目4番4号	信託受益権	1,179	1,200	1,130	0.6
		T-70	KDXレジデンス西麻布	東京都港区西麻布三丁目5番10号	信託受益権	1,245	1,510	1,224	0.6
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	東京都港区南麻布三丁目1番7号	信託受益権	809	975	792	0.4
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町574番地25	信託受益権	572	791	561	0.3
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区湯島二丁目29番2号	信託受益権	707	915	695	0.4
		T-74	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区上石神井一丁目18番5号	信託受益権	662	786	648	0.3
		T-75	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区東池袋五丁目44番16号	信託受益権	782	945	764	0.4
T-76	KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区下高井戸一丁目26番14号	信託受益権	914	1,110	894	0.5		
T-77	KDXレジデンス両国	東京都墨田区亀沢二丁目19番13号	信託受益権	863	1,080	842	0.4		
T-78	KDXレジデンス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番33	信託受益権	7,789	7,640	7,500	3.9		
居住用施設	地方経済圏 (注5)	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市青葉区春日町3番25号	信託受益権	956	1,290	1,015	0.5
		R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市中区泉二丁目24番28号	信託受益権	1,067	1,320	1,120	0.6

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
居住用施設	地方経済圏 (注5)	R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	1,015	1,350	1,080	0.6
		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号	信託受益権	2,751	3,230	2,910	1.5
		R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号	信託受益権	1,385	1,830	1,510	0.8
		R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市南区清水一丁目21番27号	信託受益権	1,585	1,960	1,680	0.9
		R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市中央区南二条西十丁目1000番地4	信託受益権	736	931	765	0.4
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市白石区菊水4条3丁目2番35号	信託受益権	801	1,030	830	0.4
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市豊平区平岸4条3丁目4番16号	信託受益権	476	539	445	0.2
		R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号	信託受益権	511	694	530	0.3
		R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目3番25号	信託受益権	504	567	520	0.3
		R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市泉区市名坂字石止45番地2	信託受益権	464	617	480	0.2
		R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市中区東桜二丁目13番22号	信託受益権	2,282	2,740	2,350	1.2
		R-17	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋市中区東桜一丁目5番10号	信託受益権	878	1,080	900	0.5
		R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市中区熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	810	1,060	840	0.4
		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市下京区西七条掛越町40番地3	信託受益権	791	946	813	0.4
		R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市右京区西院高田町30番地2	信託受益権	427	509	440	0.2
		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目6番16号	信託受益権	1,378	1,660	1,410	0.7
		R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番9号	信託受益権	1,302	1,580	1,350	0.7
		R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市淀川区木川東四丁目16番11号	信託受益権	487	578	510	0.3
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注4)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,297	1,413	1,275	0.7
		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号	信託受益権	698	853	740	0.4
		R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市大日東町12番12号	信託受益権	528	649	551	0.3
		R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市中央区二宮町四丁目8番10号	信託受益権	1,051	1,300	1,080	0.6
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	信託受益権	1,460	1,720	1,360	0.7
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市中区舟入幸町10番5号	信託受益権	564	676	588	0.3
		R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市博多区築港本町6番22号	信託受益権	658	875	680	0.4
		R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	信託受益権	739	858	763	0.4
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市中央区平尾浄水町10番17号	信託受益権	748	886	760	0.4
		R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市渚西一丁目6番1号	信託受益権	427	510	400	0.2

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)	取得価格(百万円)(注2)	投資比率(注3)(%)
居住用施設	地方経済圏(注5)	R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31号	信託受益権	3,563	4,290	3,500	1.8
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市東灘区森南町一丁目9番3号	信託受益権	977	1,120	973	0.5
		R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋2番14号	信託受益権	3,196	3,490	3,201	1.7
		R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市南草津一丁目1番8号	信託受益権	2,006	2,340	1,974	1.0
		R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号	信託受益権	4,630	5,210	4,606	2.4
		R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市中央区南三条西八丁目3番地2	信託受益権	941	1,600	915	0.5
		R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目3番15号	信託受益権	1,298	1,500	1,290	0.7
		R-42	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮市本町5番26号	信託受益権	652	739	617	0.3
		R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市早良区西新二丁目24番30号	信託受益権	1,751	1,670	1,600	0.8
小計						161,777	192,248	161,404	83.7
ヘルスケア施設	東京経済圏(注5)	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区北糀谷二丁目15番21号	信託受益権	1,115	1,120	1,120	0.6
		H-2	ニチイホーム中野南台	東京都中野区南台三丁目26番24号	信託受益権	1,777	1,780	1,780	0.9
		H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子市横川町924番地2	信託受益権	3,673	3,700	3,690	1.9
		H-4	ゆいまへる聖ヶ丘(注4)	東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4、20番地6、21番地2	信託受益権	1,112	1,120	1,120	0.6
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号	信託受益権	2,915	2,940	2,940	1.5
	地方経済圏(注5)	H-6	天	北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号	信託受益権	2,607	2,640	2,630	1.4
		H-7	イリーゼ西岡	北海道札幌市豊平区西岡三条十三丁目7番10号	信託受益権	850	854	858	0.4
		H-8	いざりえ恵庭ビル	北海道恵庭市相生町2番地1	信託受益権	1,644	1,670	1,660	0.9
		H-9	さわやか桜式番館	秋田県秋田市卸町一丁目10番3号	信託受益権	978	990	989	0.5
		H-10	アクティブ琵琶(注4)	滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号、11番8号、17番17号	信託受益権	6,516	6,560	6,560	3.4
		H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地	信託受益権	2,100	2,110	2,110	1.1
		H-12	グランド門戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号	信託受益権	1,181	1,190	1,190	0.6
		H-13	エクセレント西宮	兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番3号	信託受益権	963	972	971	0.5
		H-15	エクセレント北野	京都府京都市北区北野東紅梅町10番地	信託受益権	769	783	737	0.4
		その他	H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2	信託受益権	1,364	1,380	1,380

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
小計						29,572	29,809	29,735	15.4
その他	東京 経済 圏 (注5)	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市中原区木月 祇園町5番1号	不動産	1,798	1,800	1,750	0.9
合計						193,148	223,857	192,889	100.0

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

(注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各不動産信託受益権又は各不動産の売買価格(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「投資比率」は、「取得価格」の「合計」に対する当該保有資産の取得価格の比率をいい、小数第二位を四捨五入して記載しています。

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

(注5) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。「その他」とは、東京経済圏、地方経済圏以外の地域をいいます。



## ③ 賃貸借の状況

用途	物件番号	物件名称	タイプ・ 分類 (注1) (注2)	賃貸 可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成 割合 (%)
居住 用 施 設	T-1	KDX代官山レジデンス	スモール・ファミリー	5,338.99	5,338.99	100.0	86	86	1	160	2.4
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ファミリー	2,353.23	2,262.01	96.1	54	52	1	58	0.9
	T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ファミリー	1,131.24	1,131.24	100.0	36	36	1	28	0.4
	T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	2,004.18	97.6	77	75	1	51	0.8
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	956.75	90.7	41	37	1	25	0.4
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	5,815.66	95.1	85	81	1	105	1.6
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	2,002.46	94.3	35	33	1	26	0.4
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,313.71	93.4	106	100	1	61	0.9
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ファミリー	2,491.66	2,406.09	96.6	61	59	1	47	0.7
	T-13	KDXレジデンス白金I	スモール・ファミリー	3,617.32	3,530.17	97.6	50	48	1	113	1.7
	T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,858.14	98.9	85	84	1	92	1.4
	T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ファミリー	1,680.79	1,610.31	95.8	20	19	1	55	0.8
	T-17	KDXレジデンス南麻布	スモール・ファミリー	2,785.42	2,692.66	96.7	62	60	1	70	1.1
	T-18	KDXレジデンス芝公園	スモール・ファミリー	2,507.52	2,464.31	98.3	64	63	1	65	1.0
	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,806.97	97.7	76	75	1	56	0.9
	T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ファミリー	1,034.27	988.82	95.6	27	26	1	27	0.4
	T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ファミリー	2,310.08	2,255.78	97.6	39	38	1	51	0.8
	T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.1	985.10	100.0	17	17	1	28	0.4
	T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	スモール・ファミリー	748.96	748.96	100.0	16	16	1	22	0.3
	T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	ファミリー	5,534.86	5,534.86	100.0	79	79	1	97	1.5
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,537.38	100.0	60	60	1	41	0.6	
T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,140.12	95.0	179	172	1	111	1.7	
T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	3,101.16	100.0	42	42	1	82	1.2	
T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,231.42	91.5	54	49	1	35	0.5	
T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	890.93	100.0	34	34	1	25	0.4	

用途	物件番号	物件名称	タイプ・ 分類 (注1) (注2)	賃貸 可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成 割合 (%)
居 住 用 施 設	T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,339.62	100.0	38	38	1	43	0.7
	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	スモール・ファミリー	1,020.18	997.81	97.8	32	31	1	29	0.4
	T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	1,103.82	100.0	39	39	1	26	0.4
	T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	1,012.80	100.0	38	38	1	25	0.4
	T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	829.05	100.0	29	29	1	20	0.3
	T-35	ラフィネ南馬込	シングル	2,408.56	2,408.56	100.0	56	56	1	42	0.6
	T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	シングル	1,526.98	1,485.18	97.3	72	70	1	39	0.6
	T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,162.82	91.7	36	33	1	37	0.6
	T-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,106.00	94.5	52	49	1	28	0.4
	T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	1,142.64	97.5	49	48	1	28	0.4
	T-40	KDXレジデンス御徒町	シングル	1,329.79	1,329.79	100.0	51	51	1	30	0.5
	T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ファミリー	1,314.91	1,294.31	98.4	44	43	1	29	0.4
	T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,127.58	100.0	46	46	1	24	0.4
	T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	958.14	96.8	39	38	1	19	0.3
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	シングル	931.82	931.82	100.0	37	37	1	17	0.3
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,509.26	94.2	72	68	1	35	0.5
	T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,319.12	94.7	40	38	1	36	0.5
	T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,832.53	100.0	52	52	1	63	1.0
	T-48	KDXレジデンス錦糸町	ファミリー	2,024.81	1,962.08	96.9	33	32	1	45	0.7
	T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ファミリー	1,756.27	1,756.27	100.0	28	28	1	30	0.5
	T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	シングル	877.14	877.14	100.0	27	27	1	19	0.3
	T-51	KDXレジデンス自由が丘	スモール・ファミリー	1,637.00	1,519.43	92.8	48	45	1	39	0.6
	T-52	KDXレジデンス戸越	スモール・ファミリー	4,591.76	4,591.76	100.0	144	144	1	123	1.9
	T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	シングル	3,314.75	3,285.46	99.1	127	126	1	86	1.3
	T-54	KDXレジデンス大島	シングル	2,372.67	2,271.29	95.7	117	112	1	62	0.9
T-55	KDXレジデンス大山	スモール・ファミリー	4,009.07	3,933.71	98.1	145	142	1	93	1.4	

用途	物件番号	物件名称	タイプ・ 分類 (注1) (注2)	賃貸 可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成 割合 (%)
居 住 用 施 設	T-56	KDXレジデンス半蔵門	ファミリー	4,854.23	4,722.37	97.3	85	83	1	130	2.0
	T-57	ビーサイト秋葉原	シングル	1,254.50	1,254.50	100.0	52	52	1	23	0.4
	T-58	KDXレジデンス神楽坂通	シングル	1,809.84	1,734.51	95.8	70	68	1	52	0.8
	T-59	KDXレジデンス千駄木	ファミリー	3,159.89	3,159.89	100.0	40	40	1	65	1.0
	T-60	KDXレジデンス成城	スモール・ファミリー	2,198.56	2,048.92	93.2	38	35	1	41	0.6
	T-61	KDXレジデンス秋葉原	スモール・ファミリー	1,929.61	1,754.08	90.9	32	29	1	39	0.6
	T-62	KDXレジデンス入谷	シングル	1,899.29	1,899.29	100.0	57	57	1	38	0.6
	T-63	KDXレジデンス立川	シングル	4,314.87	4,117.36	95.4	174	166	1	99	1.5
	T-64	KDXレジデンス鶴見	スモール・ファミリー	3,499.84	3,442.34	98.4	59	58	1	53	0.8
	T-65	KDXレジデンス森下千歳	シングル	1,614.28	1,593.17	98.7	65	64	1	40	0.6
	T-66	KDXレジデンス赤坂	スモール・ファミリー	1,180.71	1,180.71	100.0	28	28	1	37	0.6
	T-67	KDXレジデンス神田	スモール・ファミリー	1,031.09	1,031.09	100.0	30	30	1	28	0.4
	T-68	KDXレジデンス恵比寿	スモール・ファミリー	2,659.66	2,659.66	100.0	65	65	1	98	1.5
	T-69	KDXレジデンス西馬込	シングル	1,297.27	1,297.27	100.0	47	47	1	31	0.5
	T-70	KDXレジデンス西麻布	スモール・ファミリー	1,357.88	1,315.97	96.9	33	32	1	38	0.6
	T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	シングル	878.5	845.39	96.2	30	29	1	26	0.4
	T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	シングル	808.54	788.88	97.6	39	38	1	22	0.3
	T-73	KDXレジデンス文京湯島	シングル	939.89	919.49	97.8	38	37	1	24	0.4
	T-74	KDXレジデンス上石神井	シングル	1,032.18	1,010.86	97.9	47	46	1	23	0.4
	T-75	KDXレジデンス新大塚	シングル	872	872.00	100.0	40	40	1	22	0.3
	T-76	KDXレジデンス桜上水	シングル	1,227.16	1,227.16	100.0	43	43	1	28	0.4
	T-77	KDXレジデンス両国	シングル	1,190.53	1,190.53	100.0	36	36	1	29	0.4
	T-78	KDXレジデンス豊洲	シングル	6,811.38	6,811.38	100.0	242	242	1	159	2.4
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,230.72	97.0	92	89	1	51	0.8
	R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,577.85	92.1	40	37	1	43	0.7
R-4	KDX千早レジデンス	スモール・ファミリー	2,936.40	2,792.48	95.1	92	87	1	47	0.7	
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	スモール・ファミリー	6,385.70	6,290.68	98.5	160	157	1	110	1.7	

用途	物件番号	物件名称	タイプ・ 分類 (注1) (注2)	賃貸 可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成 割合 (%)
居 住 用 施 設	R-6	KDX新町レジデ ンス(注10)	シングル	-	-	-	-	-	-	32	0.5
	R-7	KDX宝塚レジデ ンス	ファミリー	4,631.16	4,466.28	96.4	80	77	1	58	0.9
	R-8	KDX清水レジデ ンス	スモール・ファ ミリー	6,255.16	6,049.72	96.7	148	143	1	74	1.1
	R-9	KDXレジデンス大 通公園	スモール・ファ ミリー	2,762.76	2,762.76	100.0	78	78	1	33	0.5
	R-10	KDXレジデンス菊 水四条	スモール・ファ ミリー	3,413.06	3,083.42	90.3	84	77	1	38	0.6
	R-11	KDXレジデンス豊 平公園	スモール・ファ ミリー	2,253.81	2,145.80	95.2	65	62	1	22	0.3
	R-13	KDXレジデンス一 番町	スモール・ファ ミリー	1,818.09	1,680.09	92.4	45	42	1	26	0.4
	R-14	KDXレジデンス勾 当台	スモール・ファ ミリー	1,475.73	1,311.76	88.9	27	24	1	19	0.3
	R-15	KDXレジデンス泉 中央	スモール・ファ ミリー	2,159.25	2,069.01	95.8	40	38	1	23	0.3
	R-16	KDXレジデンス東 桜I	スモール・ファ ミリー	6,221.83	5,622.85	90.4	187	169	1	97	1.5
	R-17	KDXレジデンス東 桜II	スモール・ファ ミリー	2,655.31	2,377.51	89.5	66	59	1	38	0.6
	R-18	KDXレジデンス神 宮前	スモール・ファ ミリー	2,724.19	2,640.98	96.9	95	92	1	39	0.6
	R-19	KDXレジデンス西 大路	シングル	2,353.55	2,353.55	100.0	76	76	1	33	0.5
	R-20	KDXレジデンス西 院	シングル	1,094.81	1,051.78	96.1	49	47	1	18	0.3
	R-21	KDXレジデンス難 波	シングル	3,387.30	3,233.37	95.5	118	112	1	58	0.9
	R-22	KDXレジデンス難 波南	シングル	3,813.31	3,711.07	97.3	131	127	1	54	0.8
	R-23	KDXレジデンス新 大阪	スモール・ファ ミリー	1,321.04	1,321.04	100.0	43	43	1	21	0.3
	R-24	KDXレジデンス茨 木I・II	ファミリー	4,701.87	4,701.87	100.0	61	61	1	55	0.8
	R-25	KDXレジデンス豊 中南	スモール・ファ ミリー	2,024.50	1,939.21	95.8	70	67	1	29	0.4
	R-26	KDXレジデンス守 口	ファミリー	1,942.78	1,875.45	96.5	28	27	1	24	0.4
	R-27	KDXレジデンス三 宮	シングル	2,292.72	2,254.82	98.3	86	85	1	39	0.6
	R-28	芦屋ロイヤルホーム ズ	ファミリー	3,999.01	3,999.01	100.0	21	21	1	65	1.0
	R-29	KDXレジデンス舟 入幸町	シングル	1,889.53	1,859.68	98.4	64	63	1	28	0.4
	R-30	KDXレジデンス天 神東II	スモール・ファ ミリー	2,602.53	2,478.60	95.2	63	60	1	30	0.5
R-32	KDXレジデンス西 公園	ファミリー	2,522.16	2,392.76	94.9	36	34	1	30	0.5	
R-33	KDXレジデンス平 尾浄水町	ファミリー	2,098.68	2,098.68	100.0	24	24	1	30	0.5	
R-34	メロディーハイム御 殿山	ファミリー	2,297.24	2,171.02	94.5	36	34	1	21	0.3	

用途	物件番号	物件名称	タイプ・ 分類 (注1) (注2)	賃貸 可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成 割合 (%)
居住用施設	R-35	レオパレスFlat新栄	シングル	11,589.95	11,589.95	100.0	274	274	1	121	1.8
	R-36	KDXレジデンス甲 南山手	スモール・ファ ミリー	1,923.22	1,873.99	97.4	55	54	1	31	0.5
	R-37	KDXレジデンス本 町橋	スモール・ファ ミリー	6,511.88	6,437.13	98.9	134	132	1	107	1.6
	R-38	KDXレジデンス南 草津	シングル	5,735.96	5,735.96	100.0	170	170	1	101	1.5
	R-39	KDXレジデンス大 濠ハーバービュータ ワー	スモール・ファ ミリー	11,855.63	10,731.22	90.5	212	192	1	177	2.7
	R-40	KDXレジデンス南 三条	スモール・ファ ミリー	5,269.39	4,864.47	92.3	114	108	1	53	0.8
	R-41	セレニテ北久宝寺	シングル	2,277.14	2,247.66	98.7	85	84	1	42	0.6
	R-42	セレニテ西宮本町	シングル	1,351.68	1,199.48	88.7	51	45	1	22	0.3
	R-43	KDXレジデンス西 新	スモール・ファ ミリー	4,472.72	4,003.96	89.5	128	115	1	54	0.8
小計				301,462.41	291,800.63	96.8	7,794	7,552	113	5,790	87.0
ヘル スケ ア施 設	H-1	イリーゼ蒲田・悠生 苑	介護付有料老人 ホーム	2,086.40	2,086.40	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-2	ニチイホーム中野南 台	介護付有料老人 ホーム	3,339.00	3,339.00	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-3	ジョイステージ八王 子	介護付有料老人 ホーム	13,812.27	13,812.27	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	住宅型有料老人 ホーム	4,385.53	4,385.53	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-5	ニチイホームたまプ ラーザ	介護付有料老人 ホーム	8,208.65	8,208.65	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-6	天	介護付有料老人 ホーム	6,473.60	6,473.60	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-7	イリーゼ西岡	住宅型有料老人 ホーム	3,140.27	3,140.27	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-8	いざりえ恵庭ビル	住宅型有料老人 ホーム	5,343.33	5,343.33	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-9	さわやか桜式番館	介護付有料老人 ホーム	3,628.51	3,628.51	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-10	アクティバ琵琶	介護付有料老人 ホーム	39,649.84	39,649.84	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-11	SOMPOケアラヴ イーレ神戸垂水	介護付有料老人 ホーム	4,493.35	4,493.35	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-12	グランダ門戸厄神	住宅型有料老人 ホーム	3,287.80	3,287.80	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-13	エクセレント西宮	介護付有料老人 ホーム	2,685.48	2,685.48	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-14	グランヒルズおがわ らこ	サービス付き高 齢者向け住宅	4,180.28	4,180.28	100.0	—	—	1	非開示	非開示
	H-15	エクセレント北野	住宅型有料老人 ホーム	1,339.58	1,339.58	100.0	—	—	1	非開示	非開示
小計				106,053.89	106,053.89	100.0	—	—	15	820	12.3
そ の 他	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	—	3,040.11	3,040.11	100.0	—	—	—	43	0.7
合計				410,556.41	400,894.63	97.6	7,794	7,552	128	6,655	100.0

(注1) 「タイプ」には、当該保有資産における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかの別を記載しています。

シングルタイプ（主として単身世帯を対象とする住宅）	スモール・ファミリータイプ（主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅）	ファミリータイプ（主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅）
主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの。

(注2) 「分類」には、以下のヘルスケア施設を記載しています。

介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム	健康型有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅
介護保険法上の特定施設入居者生活介護の指定を受けた有料老人ホーム。	介護保険法上の特定施設入居者介護の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設。	介護保険上の特定施設入居者介護の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に該当するものを除く）。	高齢者の居住の安定確保に関する法律等に定められる、住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅又は有料老人ホーム。

(注3) 「賃貸可能面積」には、2018年7月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）又は敷地面積であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注4) 「賃貸面積」には、2018年7月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しています。

(注6) 「賃貸可能戸数」には、2018年7月31日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。

(注7) 「賃貸戸数」には、2018年7月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等を含みます。）を記載しています。

(注8) 居住用施設の「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。2018年7月31日現在、コスモハイム元住吉（底地）及びラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産の全てについて、マスターリース契約が締結されており、「テナントの総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数（延べ数）を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は15社となります。ヘルスケア施設の「テナント総数」は、2018年7月末日現在有効な各保有資産に係るマスターリース契約のテナント数の合計を記載しています。

(注9) 「賃貸事業収入」には、各保有資産の当期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「構成割合」には、各保有資産の賃貸事業収入を全保有資産に係る合計額で除した比率を示しています。

(注10) 2018年7月6日に売却しました。

## ④ 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価書(注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,680	5,770	4.1	5,590	3.9	4.3
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,040	2,070	4.1	2,000	3.9	4.3
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	950	965	4.1	935	3.9	4.3
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,740	1,760	4.1	1,710	3.9	4.3
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	873	886	4.2	859	4.0	4.4
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,310	3,350	4.5	3,260	4.3	4.7
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,800	-	-	1,800	4.6	4.8
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	719	728	4.8	710	4.6	5.0
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,780	1,790	4.8	1,770	4.6	5.0
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,380	1,390	4.7	1,360	4.5	4.9
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,460	3,510	4.1	3,410	3.9	4.3
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,400	3,450	4.0	3,340	3.8	4.2
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,470	2,510	4.1	2,430	3.9	4.3
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,580	2,610	4.0	2,540	3.8	4.2
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,290	2,320	4.0	2,260	3.8	4.2
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,910	1,930	4.2	1,880	4.0	4.4
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,020	1,040	4.0	1,000	3.8	4.2
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,870	1,890	4.2	1,840	4.0	4.4
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	935	948	4.3	921	4.1	4.5
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	805	817	4.2	793	4.0	4.4
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,870	3,930	4.1	3,840	3.9	4.3
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,360	1,380	4.1	1,350	3.9	4.3
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,990	4,040	4.1	3,930	3.9	4.3
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,650	2,680	4.2	2,610	4.0	4.4
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,290	1,310	4.1	1,260	3.9	4.3
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	905	919	4.1	890	3.9	4.3
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,440	1,460	4.3	1,420	4.1	4.5
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,090	1,110	4.1	1,070	3.9	4.3
T-32	KDXレジデンス三宿	F	907	919	4.1	895	3.9	4.3
T-33	KDXレジデンス用賀	F	854	866	4.2	842	4.0	4.4
T-34	KDXレジデンス下馬	F	741	752	4.2	729	4.0	4.4
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,450	1,470	4.9	1,430	4.7	5.1
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,310	1,320	4.4	1,290	4.2	4.6
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,210	1,230	4.4	1,200	4.2	4.6
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	920	931	4.5	908	4.3	4.7
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	961	974	4.2	948	4.0	4.4
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,040	1,050	4.3	1,020	4.1	4.5
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	990	1,000	4.2	979	4.0	4.4
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	743	752	4.5	733	4.3	4.7
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	637	645	4.5	629	4.3	4.7
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	502	507	4.6	497	4.4	4.8
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	979	990	4.7	968	4.5	4.9
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,130	1,140	4.6	1,110	4.4	4.8
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,020	2,040	4.4	1,990	4.2	4.6
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,630	1,650	4.2	1,600	4.0	4.4
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,190	1,210	4.1	1,170	3.9	4.3
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	643	653	4.3	633	4.1	4.5



物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,540	1,560	4.0	1,510	3.8	4.2
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,630	4,700	4.2	4,560	4.0	4.4
T-53	KDXレジデンス 品川シーサイド	F	3,170	3,220	4.2	3,120	4.0	4.4
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,210	2,240	4.3	2,180	4.1	4.5
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,190	3,230	4.5	3,140	4.3	4.7
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,470	5,510	4.2	5,430	3.9	4.3
T-57	ビーサイト秋葉原	F	962	977	4.2	947	4.0	4.4
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	1,750	1,770	3.9	1,720	3.7	4.1
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,390	2,430	4.2	2,350	4.0	4.4
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,530	1,550	4.2	1,500	4.0	4.4
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,470	1,490	4.2	1,440	4.0	4.4
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,330	1,350	4.4	1,310	4.2	4.6
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,470	3,520	4.4	3,420	4.2	4.6
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,430	1,440	5.0	1,410	4.8	5.2
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,230	1,240	4.2	1,210	4.0	4.4
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,600	1,630	3.9	1,570	3.7	4.1
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,050	1,070	4.0	1,030	3.8	4.2
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,000	4,060	3.9	3,930	3.7	4.1
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,200	1,220	4.2	1,180	4.0	4.4
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,510	1,530	4.0	1,480	3.8	4.2
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	975	991	4.0	959	3.8	4.2
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	791	804	4.1	778	3.9	4.3
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	915	930	4.1	900	3.9	4.3
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	786	796	4.5	775	4.3	4.7
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	945	959	4.2	930	4.0	4.4
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,110	1,120	4.1	1,090	3.9	4.3
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,080	1,090	4.1	1,060	3.9	4.3
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,640	7,820	4.1	7,560	(1年～4年度) 4.3 (5～11年度) 4.2	4.3
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,290	1,300	5.0	1,290	4.8	5.2
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,320	1,340	4.7	1,300	4.5	4.9
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,350	1,360	4.8	1,330	4.6	5.0
R-5	KDX堀筋本町レジデンス	F	3,230	3,270	4.6	3,190	4.4	4.8
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,830	1,850	4.7	1,810	4.5	4.9
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,960	1,980	4.9	1,940	4.7	5.1
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	931	940	5.0	922	4.8	5.2
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,030	1,040	5.2	1,010	5.0	5.4
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	539	543	5.3	535	5.1	5.5
R-13	KDXレジデンス一番町	D	694	698	5.0	692	4.8	5.2
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	567	575	5.0	564	4.8	5.2

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		最終 還元 利回り (%)
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	617	620	5.1	616	4.9	5.3
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,740	2,770	4.7	2,700	4.5	4.9
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,080	1,090	4.7	1,070	4.5	4.9
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,060	1,060	5.0	1,050	4.8	5.2
R-19	KDXレジデンス西大路	D	946	955	4.7	942	4.5	4.9
R-20	KDXレジデンス西院	D	509	515	4.7	506	4.5	4.9
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,660	1,670	4.9	1,640	4.7	5.1
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,580	1,590	4.9	1,560	4.7	5.1
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	578	583	5.0	572	4.8	5.2
R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注2)	F	1,413	1,426	5.1	1,399	4.9	5.3
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	853	861	5.1	844	4.9	5.3
R-26	KDXレジデンス守口	F	649	655	5.0	642	4.8	5.2
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,300	1,310	4.6	1,280	4.4	4.8
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,720	1,740	4.5	1,700	4.3	4.7
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	676	679	5.6	672	5.4	5.8
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	875	885	4.9	865	4.7	5.1
R-32	KDXレジデンス西公園	F	858	866	4.9	849	4.7	5.1
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	886	895	4.7	876	4.5	4.9
R-34	メロディーハイム御殿山	F	510	514	5.6	505	5.4	5.8
R-35	レオパレスFlat新栄	M	4,290	4,350	4.6	4,220	4.5	4.8
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,120	1,130	4.6	1,100	4.4	4.8
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,490	3,530	4.6	3,440	4.4	4.8
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,340	2,350	5.4	2,340	5.2	5.6
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバー ビュータワー	D	5,210	5,300	4.7	5,170	4.5	4.9
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,600	1,610	4.9	1,580	4.7	5.1
R-41	セレンテ北久宝寺	M	1,500	1,520	4.3	1,470	4.1	4.5
R-42	セレンテ西宮本町	T	739	757	4.9	731	5.0	5.1
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,670	1,700	4.8	1,650	4.9	5.0
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,120	1,150	4.7	1,110	4.5	4.9
H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,780	1,810	4.4	1,770	4.2	4.6
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,700	3,720	5.3	3,690	(1~10年度) 5.2 (11年度以降) 5.4	5.5
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	F	1,120	1,130	5.0	1,110	4.8	5.2
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	2,940	2,970	5.1	2,920	4.9	5.3
H-6	天	T	2,640	2,660	6.1	2,630	6.2	6.3
H-7	イリーゼ西岡	F	854	862	5.3	846	5.1	5.5
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,670	1,680	6.1	1,660	5.9	6.3
H-9	さわやか桜武番館	D	990	998	5.6	987	5.4	5.8
H-10	アクティブ琵琶	T	6,560	6,570	5.7	6,550	5.8	5.9
H-11	SOMPOケアラヴィーレ 神戸垂水	T	2,110	2,130	4.9	2,100	(1~10年度) 4.9 (11年度以降) 5.0	5.1
H-12	グランダ門戸厄神	F	1,190	1,210	4.9	1,170	4.6	5.1
H-13	エクセレント西宮	T	972	980	5.0	969	(1~10年度) 5.0 (11年度以降) 5.1	5.2

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,380	1,380	7.2	1,380	(1~6年度) 7.1 (7~10年度) 7.0 (11年度以降) 7.3	7.4
H-15	エクセレント北野	T	783	793	4.7	779	(1~10年度) 4.7 (11年度以降) 4.8	4.9
合計		-	223,857	224,779	-	221,081	-	-

(注1) 「鑑定評価書」については、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、JLL森井鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）が各保有資産の鑑定評価を行い、作成した各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額及び収益価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点（2018年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(注2) 対象不動産は、2棟の建物からなり、鑑定評価額及び収益価格は、2棟の合計の数値を記載しています。直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、KDXレジデンス茨木Iのものを記載しています。KDXレジデンス茨木IIについては、以下のとおりになります。  
直接還元利回り5.1%、割引率4.9%、最終還元利回り5.3%

⑤ 建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)				地震リスク 診断報告書
		委 託 調 査 会 社	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注2)	調査書日付 又は 年月	PML値 (%) (注3)
T-1	KDX代官山レジデンス	H	2,220	172,490	2017年7月	6.02
T-3	KDX大伝馬レジデンス	H	1,910	86,210	2017年7月	3.34
T-4	KDX岩本町レジデンス	H	2,440	49,470	2017年7月	7.16
T-5	KDX文京千石レジデンス	H	4,200	84,660	2017年7月	2.49
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	T	-	26,071	2017年7月	6.66
T-7	KDX志村坂上レジデンス	H	3,060	163,650	2017年7月	2.81
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	H	6,670	52,060	2017年7月	5.34
T-11	KDX千葉中央レジデンス	T	-	78,584	2017年7月	6.23
T-12	KDX川口幸町レジデンス	H	2,560	99,970	2017年7月	7.26
T-13	KDXレジデンス白金I	H	4,500	136,210	2013年5月	2.68
T-15	KDXレジデンス白金II	H	860	113,040	2013年5月	7.40
T-16	KDXレジデンス南青山	H	500	53,200	2013年4月	5.97
T-17	KDXレジデンス南麻布	H	2,360	95,680	2013年4月	5.88
T-18	KDXレジデンス芝公園	H	730	83,640	2013年4月	11.38
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	T	-	55,348	2013年5月	6.71
T-20	KDXレジデンス高輪	H	440	30,980	2013年4月	7.61
T-21	KDXレジデンス西原	H	1,590	75,100	2013年4月	9.76
T-22	KDXレジデンス代官山II	H	1,620	39,440	2013年4月	6.40
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	T	-	20,925	2013年6月	6.25
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	H	760	123,230	2013年4月	5.27
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	H	1,920	64,150	2013年4月	6.62
T-26	KDXレジデンス東新宿	H	2,980	120,940	2013年4月	2.31
T-27	KDXレジデンス四谷	T	-	83,195	2013年6月	5.46
T-28	KDXレジデンス西新宿	H	730	60,820	2013年4月	6.20
T-29	KDXレジデンス神楽坂	H	420	36,280	2013年4月	6.18
T-30	KDXレジデンス二子玉川	T	-	69,627	2013年5月	3.87
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	H	590	37,710	2013年5月	6.00
T-32	KDXレジデンス三宿	H	330	37,400	2013年5月	11.02
T-33	KDXレジデンス用賀	H	10	44,800	2013年5月	7.01
T-34	KDXレジデンス下馬	H	340	36,170	2013年5月	8.54
T-35	ラフィネ南馬込	H	19,560	75,840	2013年5月	7.00
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	H	640	53,470	2013年4月	7.55
T-37	KDXレジデンス田園調布	H	6,550	53,960	2013年4月	8.66
T-38	KDXレジデンス多摩川	T	-	32,130	2013年6月	4.82
T-39	KDXレジデンス門前仲町	H	630	54,120	2013年5月	6.05
T-40	KDXレジデンス御徒町	H	810	55,320	2013年5月	7.58
T-41	KDXレジデンス元浅草	H	980	58,660	2013年5月	8.04
T-42	KDXレジデンス板橋本町	H	5,390	42,060	2013年4月	4.18
T-43	KDXレジデンス小豆沢	H	530	36,890	2013年4月	4.42
T-44	KDXレジデンス東武練馬	T	-	24,515	2013年6月	6.14
T-45	KDXレジデンス横浜関内	H	380	91,140	2013年4月	5.78
T-46	KDXレジデンス宮前平	T	-	71,511	2013年5月	6.23
T-47	KDXレジデンス町田	S	-	53,200	2013年6月12日	8.01
T-48	KDXレジデンス錦糸町	T	-	30,411	2014年3月	3.97
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	H	830	53,330	2014年5月	3.96
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	H	510	44,930	2014年5月	3.72
T-51	KDXレジデンス自由が丘	H	1,220	58,290	2014年5月	10.68
T-52	KDXレジデンス戸越	T	-	61,081	2014年5月	13.13

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(3278) 2018年7月期 決算短信

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)				地震リスク 診断報告書
		委託 調査 会社	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注2)	調査書日付 又は 年月	PML値 (%) (注3)
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	T	-	47,844	2014年6月	3.81
T-54	KDXレジデンス大島	T	-	30,364	2014年5月	4.08
T-55	KDXレジデンス大山	T	-	53,370	2014年6月	3.05
T-56	KDXレジデンス半蔵門	T	-	96,346	2014年12月	5.15
T-57	ビーサイト秋葉原	H	420	40,060	2014年11月	4.29
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	H	1,080	89,100	2014年11月	1.87
T-59	KDXレジデンス千駄木	H	750	94,710	2014年11月	6.13
T-60	KDXレジデンス成城	H	390	35,700	2014年11月	12.11
T-61	KDXレジデンス秋葉原	T	-	27,475	2014年12月	6.23
T-62	KDXレジデンス入谷	T	-	24,976	2014年12月	7.83
T-63	KDXレジデンス立川	T	-	69,210	2014年12月	2.40
T-64	KDXレジデンス鶴見	T	-	91,428	2014年12月	8.39
T-65	KDXレジデンス森下千歳	H	690	74,570	2015年5月	7.92
T-66	KDXレジデンス赤坂	T	-	10,108	2015年9月	5.88
T-67	KDXレジデンス神田	T	-	14,274	2015年9月	2.41
T-68	KDXレジデンス恵比寿	T	-	17,121	2015年10月	6.18
T-69	KDXレジデンス西馬込	H	-	19,130	2016年7月	3.87
T-70	KDXレジデンス西麻布	H	370	52,710	2016年4月	7.34
T-71	KDXレジデンス麻布台仙台坂	H	1,040	49,310	2016年4月	5.44
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	H	950	42,700	2016年4月	3.86
T-73	KDXレジデンス文京湯島	H	1,250	45,220	2016年4月	4.81
T-74	KDXレジデンス上石神井	H	390	52,020	2016年4月	11.79
T-75	KDXレジデンス新大塚	H	-	20,980	2016年6月	4.48
T-76	KDXレジデンス桜上水	H	-	13,450	2016年9月	5.41
T-77	KDXレジデンス両国	H	-	19,220	2016年6月	3.40
T-78	KDXレジデンス豊洲	H	-	76,180	2017年7月	3.89
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	H	1,220	123,210	2017年7月	1.93
R-3	KDX泉レジデンス	H	530	66,540	2017年7月	6.41
R-4	KDX千早レジデンス	H	660	105,270	2017年7月	6.31
R-5	KDX塚筋本町レジデンス	T	-	165,358	2017年7月	3.33
R-6	KDX新町レジデンス	T	-	48,886	2017年7月	8.30
R-7	KDX宝塚レジデンス	T	-	102,616	2017年7月	7.55
R-8	KDX清水レジデンス	H	2,050	181,410	2017年7月	1.59
R-9	KDXレジデンス大通公園	H	680	49,240	2013年5月	1.04
R-10	KDXレジデンス菊水四条	H	1,000	53,820	2013年5月	0.71
R-11	KDXレジデンス豊平公園	H	940	40,400	2013年5月	0.96
R-13	KDXレジデンス一番町	H	460	32,630	2013年5月	2.20
R-14	KDXレジデンス勾当台	H	220	31,160	2013年5月	2.06
R-15	KDXレジデンス泉中央	H	320	26,330	2013年5月	2.57
R-16	KDXレジデンス東桜I	H	50	115,100	2013年5月	0.84
R-17	KDXレジデンス東桜II	H	1,240	85,190	2013年5月	5.94
R-18	KDXレジデンス神宮前	H	560	83,940	2013年5月	12.78
R-19	KDXレジデンス西大路	H	1,420	48,290	2013年5月	3.85
R-20	KDXレジデンス西院	H	1,200	39,830	2013年5月	4.25
R-21	KDXレジデンス難波	H	100	111,610	2013年5月	8.53
R-22	KDXレジデンス難波南	H	150	114,580	2013年5月	13.81
R-23	KDXレジデンス新大阪	T	-	28,199	2013年6月	8.18
R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注4)	H	2,360	136,770	2013年5月	2.47
R-25	KDXレジデンス豊中南	T	-	36,403	2013年5月	4.48
R-26	KDXレジデンス守口	T	-	38,761	2013年6月	8.41

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)				地震リスク 診断報告書
		委託 調査 会社	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注2)	調査書日付 又は 年月	
R-27	KDXレジデンス三宮	H	130	57,720	2013年5月	4.57
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	H	1,930	87,120	2013年5月	4.16
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	T	-	34,682	2013年5月	4.84
R-30	KDXレジデンス天神東II	H	2,090	62,150	2013年5月	0.94
R-32	KDXレジデンス西公園	H	940	54,610	2013年5月	1.97
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	H	680	32,690	2013年5月	1.76
R-34	メロディーハイム御殿山	H	16,670	44,210	2014年5月	3.16
R-35	レオパレスFlat新栄	T	-	155,911	2014年9月	10.46
R-36	KDXレジデンス甲南山手	T	-	25,215	2014年9月	3.09
R-37	KDXレジデンス本町橋	T	-	90,781	2014年12月	8.48
R-38	KDXレジデンス南草津	H	2,060	140,720	2014年11月	5.33
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	T	-	149,983	2014年12月	0.80
R-40	KDXレジデンス南三条	T	-	66,239	2015年9月	0.02
R-41	セレニテ北久宝寺	T	-	19,069	2015年9月	5.73
R-42	セレニテ西宮本町	T	-	10,095	2016年9月	4.46
R-43	KDXレジデンス西新	H	12,090	81,600	2017年4月	0.85
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	T	-	35,765	2015年3月	8.41
H-2	ニチイホーム中野南台	T	-	38,031	2015年5月	7.17
H-3	ジョイステージ八王子	TK	-	178,390	2015年5月	9.70
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	E	70	58,718	2015年5月	6.30
H-5	ニチイホームたまプラーザ	H	14,860	59,920	2015年5月	11.46
H-6	天	TK	-	88,190	2015年5月	0.34
H-7	イリーゼ西岡	E	-	26,100	2015年5月	0.64
H-8	いざりえ恵庭ビル	TK	-	1,130	2015年5月	1.38
H-9	さわやか桜式番館	TK	-	32,400	2015年5月	2.61
H-10	アクティブ琵琶	E	-	626,010	2015年5月	2.38
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	TK	-	37,430	2015年5月	1.54
H-12	グランダ門戸厄神	T	-	16,431	2015年5月	1.92
H-13	エクセレント西宮	T	-	26,158	2015年5月	2.33
H-14	グランヒルズおがわらこ	TK	-	76,400	2015年5月	3.14
H-15	エクセレント北野	H	200	7,840	2018年4月	2.75
合計			155,980	8,627,849		2.03

(注1) 「建物状況評価報告書」については、株式会社ハイ国際コンサルタント（記号「H」）、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（記号「T」）、SOMPOリスクアマネジメント株式会社（記号「S」）、株式会社ERIソリューション（記号「E」）又は株式会社東京建築検査機構（記号「TK」）が、保有資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保有資産の取得に先立ち実施し、作成した建物状況評価報告書の概要を記載しています。ただし、当該建物状況評価報告書の内容については、一定時点における建物状況評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の正確性について保証するものではありません。

(注2) 「短期修繕費」には、今後1年間に必要とされる修繕費見積額の合計を、「長期修繕費」には今後2～12年間に必要とされる修繕費見積額の合計を、それぞれ記載しています。これらの見積額は建物状況評価報告書日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、今後の修繕費を算出するうえで、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注3) PML値は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した2018年5月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(注4) 対象不動産は、2棟の建物からなり、短期修繕費及び長期修繕費は、2棟の合計の数値を記載しています。

(注5) PML値の「合計」欄については、物件番号T-9を除く128物件のポートフォリオPML値を記載しています。

⑥ 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

2018年7月31日現在の本投資法人の保有資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、当期末の保有資産に係る構造計算書（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「⑥ 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等」において同じです。）の妥当性について第三者による調査を実施しており、いずれの物件についても、本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社の場合）又は建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当該構造計算書に記述されている内容によって、設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨（株式会社ハイ国際コンサルタントの場合）の調査結果を得ています。

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-1	KDX代官山レジデンス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-3	KDX大伝馬レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-4	KDX岩本町レジデンス	旭化成設計株式会社	佐伯建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-5	KDX文京千石レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西武建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	高橋英二建築設計事務所	株式会社Human21	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-7	KDX志村坂上レジデンス	株式会社新井組	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	—	—	—	—
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	株式会社平安設計	戸田建設株式会社	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-11	KDX千葉中央レジデンス	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-12	KDX川口幸町レジデンス	株式会社スタイレックス	株式会社本間組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-13	KDXレジデンス白金I	株式会社安宅設計	株式会社熊谷組	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-15	KDXレジデンス白金II	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-16	KDXレジデンス南青山	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-17	KDXレジデンス南麻布	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-18	KDXレジデンス芝公園	株式会社間組	株式会社間組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	株式会社アルカディア建築設計事務所	オリエンタル建設株式会社	東京都港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-20	KDXレジデンス高輪	株式会社ヒロ・デザイン・オフィス	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-21	KDXレジデンス西原	東急建設株式会社	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-22	KDXレジデンス代官山II	株式会社設計工房アーキマン	勝村建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	ケネディクス・デベロップメント株式会社	志真建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	株式会社一級建築士事務所アルテ・ワン	五洋建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	有限会社空間企画研究所	馬淵建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-26	KDXレジデンス東新宿	有限会社アイデアプランニング	みらい建設工業株式会社	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-27	KDXレジデンス四谷	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	東海興業株式会社	株式会社東京建築検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社



物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-28	KDXレジデンス西新宿	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-29	KDXレジデンス神楽坂	イングレス株式会社	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-30	KDXレジデンス二子玉川	株式会社スピリッツ・オフィス	大豊建設株式会社	東京都世田谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-32	KDXレジデンス三宿	株式会社スタジオ建築計画	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-33	KDXレジデンス用賀	株式会社グローバン企画	馬淵建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-34	KDXレジデンス下馬	有限会社イズム建築計画	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-35	ラフィネ南馬込	株式会社諒建築設計事務所	日産建設株式会社	東京都大田区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	有限会社福家設計事務所	株式会社藤木工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-37	KDXレジデンス田園調布	株式会社フジタ	株式会社フジタ	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-38	KDXレジデンス多摩川	株式会社IAO竹田設計	松井建設株式会社	東京都大田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-39	KDXレジデンス門前仲町	株式会社野村設計	株式会社JAL建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-40	KDXレジデンス御徒町	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-41	KDXレジデンス元浅草	株式会社石橋組	株式会社石橋組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-42	KDXレジデンス板橋本町	株式会社エスポワール	新日本建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-43	KDXレジデンス小豆沢	株式会社石黒設計	野村建設工業株式会社、株式会社福子工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-44	KDXレジデンス東武練馬	有限会社森田中山建築設計事務所	株式会社コバ建設	東京都練馬区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-45	KDXレジデンス横浜関内	株式会社スーパービジョン	株式会社浅沼組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-46	KDXレジデンス宮前平	株式会社スピリッツ・オフィス	株式会社熊谷組	神奈川県川崎市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-47	KDXレジデンス町田	株式会社NEOデザイン	株式会社イチケン	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-48	KDXレジデンス錦糸町	株式会社丸洋	南海辰村建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ネス・プラン株式会社	株式会社片山組	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	住友建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-51	KDXレジデンス自由が丘	株式会社空間システム研究所	株式会社ピーエス三菱	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-52	KDXレジデンス戸越	旭化成設計株式会社	北野建設株式会社	東京都品川区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	株式会社エムエーシー建築事務所	多田建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-54	KDXレジデンス大島	有限会社キメラ	多田建設株式会社	東京都江東区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-55	KDXレジデンス大山	株式会社エフ・アイ・オウアソシエイツ	南海辰村建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-56	KDXレジデンス半蔵門	株式会社スルガコーポレーション	株式会社スルガコーポレーション	イーホームズ株式会社	株式会社アセツアールアンドディー
T-57	ピーサイト秋葉原	有限会社アトリエルナ一級建築士事務所	石橋建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	株式会社フォルム建築計画研究所	松井建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-59	KDXレジデンス千駄木	株式会社現代建築研究所	藤木工務店・住友建設・佐藤秀建設共同企業体	東京都文京区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-60	KDXレジデンス成城	株式会社ライフコート	馬淵建設株式会社	有限責任中間法人日本住宅性能評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-61	KDXレジデンス秋葉原	株式会社プロス・G 一級建築士事務所	井上工業株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-62	KDXレジデンス入谷	株式会社都志デザイン	安藤建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-63	KDXレジデンス立川	株式会社未来図建設 一級建築士事務所	株式会社未来図建設	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-64	KDXレジデンス鶴見	株式会社アイ・エス・エー 新建築研究所	白石建設株式会社	神奈川県横浜市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-65	KDXレジデンス森下千歳	株式会社タイセイ建築研究所	株式会社植木組	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-66	KDXレジデンス赤坂	株式会社木下昌大建築設計事務所	北野建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-67	KDXレジデンス神田	株式会社IA0竹田設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター	－ (注2)
T-68	KDXレジデンス恵比寿	株式会社IA0竹田設計	北野建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	－ (注2)
T-69	KDXレジデンス西馬込	Nデザイン 一級建築士事務所	株式会社未来図建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-70	KDXレジデンス西麻布	株式会社デザイン・ファクトリー 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 東京建築支店	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	有限会社現代工房 建築設計事務所	株式会社ピーエス三菱 東京建築支店	ビューローベリタスジャパン株式会社 財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	株式会社 PLAN DO SEE 一級建築士事務所	株式会社植木組 東京支店	株式会社グッド・アイズ建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-73	KDXレジデンス文京湯島	株式会社グローバル コーポレーション	佐伯建設工業株式会社 東京支店	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-74	KDXレジデンス上石神井	株式会社いしばし設計	三平建設株式会社	財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-75	KDXレジデンス新大塚	株式会社フリークス	株式会社小川建設	富士建築センター株式会社	－ (注2)
T-76	KDXレジデンス桜上水	株式会社 礎一級建築士事務所	新日本建設株式会社	一般財団法人 住宅金融普及協会	－ (注2)
T-77	KDXレジデンス両国	株式会社 礎一級建築士事務所	株式会社合田工務店	日本ERI株式会社	－ (注2)
T-78	KDXレジデンス豊洲	株式会社イクス・アーク 都市設計	住協建設株式会社 東京本店	日本建築検査協会株式会社	－ (注2)
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-3	KDX泉レジデンス	株式会社岸設計	株式会社守谷商会	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-4	KDX千早レジデンス	ISO設計株式会社	大井建設株式会社	愛知県名古屋市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社京阪都市設計	岩出建設株式会社	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社藏建築設計事務所	佐藤工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-8	KDX清水レジデンス	株式会社さとうベネック	株式会社奥村組・ 株式会社さとうベネック	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-9	KDXレジデンス大通公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-10	KDXレジデンス菊水四条	株式会社アイ・エー・シー	青木あすなろ建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-11	KDXレジデンス豊平公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(3278) 2018年7月期 決算短信

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
R-13	KDXレジデンス一番町	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-14	KDXレジデンス勾当台	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-15	KDXレジデンス泉中央	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-16	KDXレジデンス東桜I	ISO設計株式会社	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-17	KDXレジデンス東桜II	株式会社ケイブラン	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-18	KDXレジデンス神宮前	株式会社澤田建築事務所	大井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-19	KDXレジデンス西大路	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-20	KDXレジデンス西院	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-21	KDXレジデンス難波	株式会社ナカノフドー建設	株式会社ナカノフドー建設	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-22	KDXレジデンス難波南	株式会社奥村組	株式会社奥村組	財団法人日本建築総合試験所	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-23	KDXレジデンス新大阪	信和建設株式会社	信和建設株式会社	財団法人大阪市建築技術協会	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	I 株式会社間組 II ハザマサービス株式会社、株式会社間組	I 株式会社間組 II 株式会社掛谷工務店	大阪府茨木市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-25	KDXレジデンス豊中南	株式会社生原建築事務所	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-26	KDXレジデンス守口	株式会社楡建築企画設計	栗本建設工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-27	KDXレジデンス三宮	株式会社空間計画研究所	フジ工務店株式会社	建築検査機構株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店・株式会社イチケン・株式会社永瀬建設工業	兵庫県	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	株式会社真野設計	松本建設株式会社	ハウスプラス中国住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-30	KDXレジデンス天神東II	大山設計事務所	株式会社森本組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-32	KDXレジデンス西公園	株式会社マサキ設計事務所	株式会社銭高組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	有限会社福永博建築研究所	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-34	メロディーハイム御殿山	小川康夫建築設計事務所	近藤建設工業株式会社	大阪府枚方市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-35	レオパレスFlat新栄	有限会社アルキネット・デザイン一級建築士事務所	三井住友建設株式会社	財団法人日本建築センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-36	KDXレジデンス甲南山手	有限会社畑田建築計画所	株式会社鶴崎高橋組	日本テストング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-37	KDXレジデンス本町橋	株式会社ワイズデザイン建築設計室	株式会社鍛冶田工務店	建築検査機構株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-38	KDXレジデンス南草津	アーキネット京都1級建築士事務所	松井建設株式会社	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュウタワー	小野設計株式会社一級建築士事務所 株式会社ピーエス三菱九州支店一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	ピーエス三菱・吉川・内藤建設工事共同企業体	日本ERI株式会社	－ (注3)
R-40	KDXレジデンス南三条	株式会社エヌ・エイ・ディー	株式会社オオサワ建設	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-41	セレンテ北久宝寺	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査センター	－ (注2)
R-42	セレンテ西宮本町	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	－ (注2)
R-43	KDXレジデンス西新	株式会社三浦紀之建築工房	日本国土開発株式会社九州支店	福岡県福岡市	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	株式会社宮川憲司建築事務所	株式会社浅沼組	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
H-2	ニチイホーム中野南台	(新築時) 三井建設一級建築士事務所 (改築時) 小田急建設株式会社一級建築士事務所	(新築時) 三井建設株式会社 東京建築支店 (改築時) 小田急建設株式会社	東京都中野区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
H-3	ジョイステージ八王子	日本メディカルケアシステム株式会社	株式会社松村組東京本店	東京都八王子市	株式会社東京建築検査機構
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	大和ハウス工業株式会社 関東地区中高層技術センター 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 東京支社	アウェイ建築評価ネット株式会社	-(注2)
H-5	ニチイホームたまプラーザ	株式会社熊谷組一級建築士事務所	株式会社熊谷組横浜支店	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
H-6	天	株式会社西澤建築設計事務所	大木建設株式会社 札幌支店	日本ERI株式会社	株式会社東京建築検査機構
H-7	イリーゼ西岡	アルファコート株式会社	アルファコート株式会社	株式会社札幌工業検査	-
H-8	いざりえ恵庭ビル	アルファコート株式会社	岩田地崎・玉川・恵庭・ 郷土共同企業体 (代表：岩田地崎建設株式会社)	日本ERI株式会社	-(注2)
H-9	さわやか桜式番館	大和ハウス工業株式会社 秋田支店建築一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 秋田支店	日本ERI株式会社	-(注2)
H-10	アクティバ琵琶	(ケアレジデンス棟) 株式会社ラカンデザイン研究所 (ケアセンター棟) ニッケンビルト株式会社 (レジデンス棟1〜6号棟) 株式会社環匠社 (レジデンス棟7〜8号棟) 株式会社間組一級建築士事務所	(ケアレジデンス棟) 株式会社鴻池組大阪本店 (ケアセンター棟) 株式会社浅川組大阪支店 (レジデンス棟1〜6号棟) 間組・加賀田組共同企業体 (レジデンス棟7〜8号棟) 株式会社間組大阪支店	(ケアレジデンス棟) 株式会社確認検査機構アネックス (ケアセンター棟) 滋賀県大津市 (レジデンス棟1〜6号棟) 滋賀県大津市 (レジデンス棟7〜8号棟) 滋賀県大津市	(ケアレジデンス棟) 株式会社ERIソリューション (ケアセンター棟) 株式会社あぼろ建築舎 (レジデンス棟) 株式会社あぼろ建築舎
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	地域にねがす設計舎 TAPROOT	株木建設株式会社大阪支店	日本ERI株式会社	-(注2)
H-12	グランダ門戸厄神	株式会社NAK建築事務所	大和ハウス工業株式会社 神戸支社	日本ERI株式会社	-(注2)
H-13	エクセレント西宮	創共設計	スナダ建設株式会社	株式会社兵庫確認検査機構	-(注2)
H-14	グランヒルズおがわらこ	株式会社石川設計	熊谷・小又建設工事共同企業体	十和田県土整備事務所	株式会社東京建築検査機構
H-15	エクセレント北野	株式会社高橋建築事務所	スナダ建設株式会社	株式会社阪確サポート	-(注2)

- (注1) 設計者、施工者、建築確認機関の各欄に記載の名称については、各物件の竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。
- (注2) 2007年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けています。
- (注3) 物件番号R-39については、日本ERI株式会社が旧建築基準法施行令第36条第4項の認定に関する性能評価を行っています。

⑦ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第14期（2019年1月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮市	大規模修繕工事（I期）	自 2018年8月 至 2019年1月	165	—	—
T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	大規模修繕工事	自 2018年8月 至 2019年1月	117	—	—
T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	大規模修繕工事	自 2018年8月 至 2019年1月	75	—	—
R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	大規模修繕工事	自 2018年8月 至 2019年1月	44	—	—
H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	大規模修繕工事	自 2018年8月 至 2019年1月	40	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期（2018年7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436百万円であり、修繕費に計上した290百万円と合わせ、合計727百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額（百万円）
T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区	大規模修繕工事	自 2018年2月 至 2018年7月	69
T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区	大規模修繕工事	自 2018年2月 至 2018年7月	56
R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	大規模修繕工事	自 2018年5月 至 2018年7月	42
R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市	大規模修繕工事（II期）	自 2018年1月 至 2018年3月	32
R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市	インターフォン更新工事	自 2018年7月 至 2018年7月	9
その他					227
ポートフォリオ全体					436

(C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

（単位：百万円）

営業期間	第9期 自2016年2月 1日 至2016年7月31日	第10期 自2016年8月 1日 至2017年1月31日	第11期 自2017年2月 1日 至2017年7月31日	第12期 自2017年8月 1日 至2018年1月31日	第13期 自2018年2月 1日 至2018年7月31日
当期首積立金残高	938	1,074	1,161	1,295	1,384
当期積立額	149	149	151	263	302
当期積立金取崩額	13	62	17	174	954
次期繰越額	1,074	1,161	1,295	1,384	732



## (3) 主要なテナントの概要

2018年7月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、ありません。

## ①賃料上位エンドテナント

2018年7月31日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃料上位を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社(注1) (以下、本①において、総称して「エンドテナント」といいます。)は、以下の通りです。

エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料 (千円) (注3)	敷金等 (千円) (注3)	契約満了予定日
トラストガーデン株式会社	アクティバ琵琶	39,649.84	9.7	非開示	非開示	2027年8月28日
株式会社S-FITパートナーズ	KDXレジデンス豊洲	6,811.38	1.7	非開示	非開示	2027年8月31日
株式会社ニチイケアパレス	ニチイホーム中野南台	11,547.65	2.8	非開示	非開示	2027年3月31日
	ニチイホームたまプラーザ					2032年7月31日
株式会社レオパレス21	レオパレスFlat新栄	11,589.95	2.8	非開示	非開示	2024年9月30日
株式会社エヌエムライフ	ジョイステージ八王子	13,812.27	3.4	非開示	非開示	2036年1月31日

(注1)「サブ・リース型マスターリース会社」とは、エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るマスターリース契約を締結している会社をいいます。

(注2)「面積比率」は、2018年7月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して、当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)年間賃料、敷金等については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

## ②賃貸面積上位エンドテナント

2018年7月31日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社(注1) (以下、本②において、総称して「エンドテナント」といいます。)は、以下の通りです。

エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料 (千円) (注3)	敷金等 (千円) (注3)	契約満了予定日
トラストガーデン株式会社	アクティバ琵琶	39,649.84	9.7	非開示	非開示	2027年8月28日
株式会社エヌエムライフ	ジョイステージ八王子	13,812.27	3.4	非開示	非開示	2036年1月31日
株式会社レオパレス21	レオパレスFlat新栄	11,589.95	2.8	非開示	非開示	2024年9月30日
株式会社ニチイケアパレス	ニチイホーム中野南台	11,547.65	2.8	非開示	非開示	2027年3月31日
	ニチイホームたまプラーザ					2032年7月31日
HITOWAケアサービス株式会社	イリーゼ蒲田・悠生苑	8,587.91	2.1	非開示	非開示	2042年6月30日
	イリーゼ西岡					2044年5月31日
	いざりえ恵庭ビル					2045年3月31日

(注1)「サブ・リース型マスターリース会社」とは、エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るマスターリース契約を締結している会社をいいます。

(注2)「面積比率」は、2018年7月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して、当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)年間賃料、敷金等については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (2018年2月1日～2018年7月31日) : 181日間 ※2018年7月31日現在

物件番号	T-1	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-9	T-10	T-11	T-12	T-13	T-15	T-16	T-17	
物件名称	KDX代官山 レジデンス	KDX大仏馬 レジデンス	KDX岩本町 レジデンス	KDX文京千石 レジデンス	KDX吾妻橋 レジデンス	KDX志村板上 レジデンス	コスモハイム 元住吉 (底地)	KDX武蔵中原 レジデンス	KDX千葉中央 レジデンス	KDX川口幸町 レジデンス	KDXレジデンス 白金I	KDXレジデンス 白金II	KDXレジデンス 南青山	KDXレジデンス 南麻布	
取得年月日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年4月26日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	
価格情報	取得価格 (百万円)	4,700	1,775	822	1,488	650	2,830	1,750	637	1,480	1,150	3,000	2,800	2,230	2,080
	構成比率	2.4%	0.9%	0.4%	0.8%	0.3%	1.5%	0.9%	0.3%	0.6%	1.6%	1.5%	1.2%	1.1%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,709	1,724	797	1,462	619	2,698	1,798	640	1,350	1,122	3,092	2,867	2,241	2,081
	期末評価額 (百万円)	5,680	2,040	950	1,740	873	3,310	1,800	719	1,780	1,380	3,460	3,400	2,470	2,580
	構成比率	2.5%	0.9%	0.4%	0.8%	0.4%	1.5%	0.8%	0.3%	0.8%	1.5%	1.5%	1.1%	1.2%	
貸借借情報	賃貸可能戸数 (戸)	86	54	36	77	41	85	-	35	106	61	50	85	20	62
	賃貸可能面積 (㎡)	5,338.99	2,353.23	1,131.24	2,054.10	1,054.83	6,117.48	3,040.11	2,123.46	3,546.91	2,491.66	3,617.32	2,889.66	1,680.79	2,785.42
	賃貸面積 (㎡)	5,338.99	2,262.01	1,131.24	2,004.18	956.75	5,815.66	3,040.11	2,002.46	3,313.71	2,406.09	3,530.17	2,858.14	1,610.31	2,692.66
	稼働率 (注1)														
	2018年7月31日	100.0%	96.1%	100.0%	97.6%	90.7%	95.1%	100.0%	94.3%	93.4%	96.6%	97.6%	98.9%	95.8%	96.7%
	2018年1月31日	98.2%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%	95.5%	98.3%	98.8%	98.8%	70.8%	98.0%
	2017年7月31日	98.9%	96.2%	90.9%	100.0%	95.4%	96.6%	100.0%	97.2%	95.1%	95.9%	97.2%	95.8%	95.8%	92.7%
	2017年1月31日	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	97.7%	92.9%	100.0%	97.2%	87.9%	95.2%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%
	2016年7月31日	96.5%	94.5%	96.4%	93.4%	97.7%	97.5%	100.0%	94.3%	97.2%	97.1%	97.5%	97.8%	97.7%	98.6%
	2016年1月31日	99.4%	98.2%	94.4%	100.0%	97.7%	94.2%	100.0%	100.0%	98.8%	97.1%	98.8%	98.1%	94.8%	98.8%
2015年7月31日	96.6%	96.4%	100.0%	97.7%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	91.9%	98.2%	100.0%	97.8%	97.7%	96.0%	
2015年1月31日	90.6%	96.4%	100.0%	98.7%	95.5%	97.6%	100.0%	97.2%	88.9%	81.2%	97.3%	97.5%	90.9%	95.2%	
2014年7月31日	98.2%	92.2%	96.4%	99.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	90.6%	91.7%	96.1%	96.0%	92.9%	90.2%	
2014年1月31日	94.1%	96.4%	100.0%	91.2%	97.7%	97.8%	100.0%	91.3%	94.6%	98.2%	97.1%	98.9%	95.8%	91.1%	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①賃貸事業収入合計 (千円)	160,834	58,781	28,177	51,269	25,152	105,540	43,750	26,607	61,532	47,195	113,014	92,412	55,882	70,729
	賃貸事業収入	144,004	54,015	26,462	47,619	24,240	92,124	43,750	24,286	55,787	44,372	93,079	84,616	50,291	67,712
	その他賃貸事業収入	16,830	4,765	1,715	3,650	911	13,415	-	2,320	5,744	2,822	19,935	7,795	5,590	3,016
	②賃貸事業費用合計 (千円)	30,952	11,394	7,804	11,223	6,097	30,520	1,325	7,001	18,899	9,798	40,560	25,215	13,053	14,341
	管理委託費	11,264	4,954	2,801	4,938	2,151	9,278	-	2,476	4,101	2,973	7,885	6,928	5,256	5,704
	公租公課	9,679	2,835	1,244	2,478	1,240	5,554	1,319	1,618	3,773	2,771	8,463	4,703	3,503	3,842
	水道光熱費	3,789	557	292	557	238	1,277	-	372	721	713	12,806	1,394	927	458
	修繕費	3,051	1,479	2,070	1,696	1,811	10,459	-	1,991	6,400	1,412	9,255	9,412	823	2,913
	保険料	173	63	30	57	32	155	-	49	102	67	126	93	47	84
信託報酬・その他	2,994	1,502	1,364	1,494	622	3,795	6	492	3,800	1,859	2,022	2,682	2,494	1,337	
③NOI (=①-②) (千円)	129,882	47,386	20,372	40,046	19,054	75,020	42,424	19,606	42,632	37,396	72,453	67,197	42,829	56,388	
④減価償却費 (千円)	15,991	10,723	5,245	6,519	4,901	21,543	-	3,691	17,260	7,290	7,948	6,842	3,254	6,930	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	113,890	36,662	15,127	33,526	14,152	53,477	42,424	15,914	25,372	30,106	64,505	60,355	39,574	49,457	
⑥資本的支出 (千円)	4,274	4,162	1,932	510	-	1,342	-	5,850	106	1,328	81,199	61,809	522	5,552	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	125,607	43,224	18,440	39,535	19,054	73,678	42,424	13,755	42,525	36,068	△8,745	5,387	42,306	50,835	
参考情報	経費率 (=②/①)	19.2%	19.4%	27.7%	21.9%	24.2%	28.9%	3.0%	26.3%	30.7%	20.8%	35.9%	27.3%	23.4%	20.3%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	17,975	5,671	2,489	4,957	2,480	11,108	2,637	3,235	7,546	5,539	15,763	9,346	7,007	7,685
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (2018年2月1日～2018年7月31日) : 181日間 ※2018年7月31日現在

物件番号	T-18	T-19	T-20	T-21	T-22	T-23	T-24	T-25	T-26	T-27	T-28	T-29	T-30	T-31	
物件名称	KDXレジデンス 芝公園	KDXレジデンス 麻布イースト	KDXレジデンス 高輪	KDXレジデンス 西原	KDXレジデンス 代官山II	KDXレジデンス 千駄ヶ谷	KDXレジデンス 日本橋水天宫	KDXレジデンス 日本橋箱崎	KDXレジデンス 東新宿	KDXレジデンス 四谷	KDXレジデンス 西新宿	KDXレジデンス 神楽坂	KDXレジデンス 二子玉川	KDXレジデンス 駒沢公園	
取得年月日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,781	1,560	770	1,450	730	650	3,240	1,147	3,270	2,260	1,000	720	1,250	920
	構成比率	0.9%	0.8%	0.4%	0.8%	0.4%	0.3%	1.7%	0.6%	1.7%	1.2%	0.5%	0.4%	0.6%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,771	1,555	767	1,451	761	643	3,187	1,167	3,241	2,253	1,000	713	1,276	911
	期末評価額 (百万円)	2,290	1,910	1,020	1,870	935	805	3,870	1,360	3,990	2,650	1,290	905	1,440	1,090
	構成比率	1.0%	0.9%	0.5%	0.8%	0.4%	0.4%	1.7%	0.6%	1.8%	1.2%	0.6%	0.4%	0.6%	0.5%
貸借情報	賃貸可能戸数 (戸)	64	76	27	39	17	16	79	60	179	42	54	34	38	32
	賃貸可能面積 (㎡)	2,507.52	1,849.00	1,034.27	2,310.08	985.10	748.96	5,534.86	1,537.38	4,358.43	3,101.16	1,345.92	890.93	2,339.62	1,020.18
	賃貸面積 (㎡)	2,464.31	1,806.97	988.82	2,255.78	985.10	748.96	5,534.86	1,537.38	4,140.12	3,101.16	1,231.42	890.93	2,339.62	997.81
	稼働率 (注1)														
	2018年7月31日	98.3%	97.7%	95.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	91.5%	100.0%	100.0%	97.8%
	2018年1月31日	97.5%	98.9%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	96.8%	100.0%	98.0%	97.2%	100.0%	95.5%
	2017年7月31日	98.4%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	98.1%	96.6%	97.2%	97.6%	100.0%
	2017年1月31日	98.4%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	96.4%	97.2%	94.7%	100.0%
	2016年7月31日	93.4%	98.9%	92.5%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	97.5%	95.9%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%
	2016年1月31日	94.6%	97.7%	100.0%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	97.9%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2015年7月31日	93.7%	97.7%	97.4%	97.5%	100.0%	87.6%	100.0%	97.1%	98.0%	100.0%	98.5%	97.2%	92.1%	97.8%	
2015年1月31日	93.3%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	91.4%	99.0%	93.9%	98.2%	94.3%	100.0%	100.0%	
2014年7月31日	94.0%	94.3%	91.0%	97.6%	90.9%	100.0%	100.0%	95.3%	97.9%	89.1%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
2014年1月31日	100.0%	94.3%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%	95.9%	93.9%	95.2%	94.4%	97.0%	97.8%	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	65,430	56,593	27,055	51,042	28,708	22,529	97,107	41,294	111,640	82,049	35,965	25,242	43,733	29,072
	賃貸事業収入	60,081	52,267	24,558	47,884	23,493	20,340	93,188	37,848	102,595	71,293	33,017	23,002	39,320	26,253
	その他賃貸事業収入	5,348	4,326	2,496	3,157	5,215	2,189	3,919	3,446	9,044	10,756	2,948	2,240	4,412	2,818
	②賃貸事業費用合計 (千円)	12,862	12,084	7,043	8,106	4,849	3,363	11,163	8,176	19,327	17,713	7,816	4,590	8,475	5,416
	管理委託費	5,138	4,297	2,714	2,939	1,950	1,460	3,398	7,589	8,672	3,807	1,915	3,058	2,305	
	公租公課	2,957	2,559	1,485	3,070	2,084	1,145	5,012	1,733	5,511	4,947	1,732	1,025	2,152	1,252
	水道光熱費	590	490	374	746	192	301	838	440	1,394	1,149	305	240	376	406
	修繕費	2,333	2,803	1,027	759	175	53	2,707	1,464	2,909	1,160	1,503	474	2,332	862
	保険料	66	60	29	70	29	27	146	44	127	141	37	26	61	28
信託報酬・その他	1,775	1,873	1,412	519	418	377	991	1,095	1,794	1,642	430	909	493	562	
③NOI (=①-②) (千円)	52,567	44,509	20,011	42,935	23,858	19,166	85,944	33,117	92,313	64,336	28,149	20,652	35,257	23,655	
④減価償却費 (千円)	5,785	6,174	2,765	5,848	1,262	2,804	17,768	6,881	11,593	9,314	3,932	3,327	4,593	4,664	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	46,781	38,335	17,245	37,087	22,596	16,361	68,175	26,236	80,719	55,021	24,217	17,325	30,664	18,991	
⑥資本的支出 (千円)	991	2,034	-	1,124	-	-	305	-	2,129	1,032	776	490	4,505	807	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	51,575	42,475	20,011	41,811	23,858	19,166	85,638	33,117	90,183	63,303	27,372	20,161	30,752	22,848	
参考情報	経費率 (=②/①)	19.7%	21.4%	26.0%	15.9%	16.9%	14.9%	11.5%	19.8%	17.3%	21.6%	21.7%	18.2%	19.4%	18.6%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	5,915	5,118	2,971	6,141	3,826	2,290	10,025	3,466	11,023	9,895	3,464	2,050	4,305	2,504
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (2018年2月1日～2018年7月31日) : 181日間 ※2018年7月31日現在

物件番号	T-32	T-33	T-34	T-35	T-36	T-37	T-38	T-39	T-40	T-41	T-42	T-43	T-44	T-45	
物件名称	KDXレジデンス 三宿	KDXレジデンス 用賀	KDXレジデンス 下馬	ラフィネ南馬込	KDXレジデンス 雪谷大塚	KDXレジデンス 田園調布	KDXレジデンス 多摩川	KDXレジデンス 門前仲町	KDXレジデンス 御徒町	KDXレジデンス 元浅草	KDXレジデンス 板橋本町	KDXレジデンス 小豆沢	KDXレジデンス 東武練馬	KDXレジデンス 横浜関内	
取得年月日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	
価格情報	取得価格 (百万円)	760	700	600	1,250	1,050	1,000	776	773	850	800	620	550	420	800
	構成比率	0.4%	0.4%	0.3%	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	0.2%	0.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	757	699	602	1,247	1,033	1,064	750	768	844	795	606	557	403	785
	期末評価額 (百万円)	907	854	741	1,450	1,310	1,210	920	961	1,040	990	743	637	502	979
	構成比率	0.4%	0.4%	0.3%	0.6%	0.6%	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.2%	0.4%
貸借情報	賃貸可能戸数 (戸)	39	38	29	56	72	36	52	49	51	44	46	39	37	72
	賃貸可能面積 (㎡)	1,103.82	1,012.80	829.05	2,408.56	1,526.98	2,359.44	1,170.40	1,171.41	1,329.79	1,314.91	1,127.58	989.82	931.82	1,602.16
	賃貸面積 (㎡)	1,103.82	1,012.80	829.05	2,408.56	1,485.18	2,162.82	1,106.00	1,142.64	1,329.79	1,294.31	1,127.58	958.14	931.82	1,509.26
	稼働率 (注1)														
	2018年7月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	91.7%	94.5%	97.5%	100.0%	98.4%	100.0%	96.8%	100.0%	94.2%
	2018年1月31日	97.7%	90.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	98.1%	95.9%	100.0%	95.9%	96.1%	100.0%	100.0%	97.0%
	2017年7月31日	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	98.5%	98.1%	100.0%	96.6%	93.1%
	2017年1月31日	94.1%	100.0%	93.7%	100.0%	98.7%	94.4%	98.3%	100.0%	98.0%	92.4%	96.1%	97.9%	94.4%	88.0%
	2016年7月31日	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	91.7%	96.5%	93.7%	98.2%	97.4%	94.0%	90.2%	94.9%	90.8%
	2016年1月31日	95.3%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	95.8%	100.0%	97.3%	98.8%
2015年7月31日	97.7%	100.0%	97.0%	100.0%	98.4%	97.2%	96.4%	96.2%	100.0%	92.4%	96.1%	94.1%	100.0%	97.2%	
2015年1月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	97.5%	100.0%	94.3%	93.9%	90.9%	97.8%	89.2%	
2014年7月31日	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	97.3%	100.0%	98.2%	95.5%	100.0%	97.5%	97.7%	90.9%	96.6%	90.9%	
2014年1月31日	97.7%	97.5%	96.9%	100.0%	95.9%	97.2%	96.5%	84.3%	96.2%	93.3%	96.0%	96.7%	100.0%	92.3%	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	26,630	25,778	20,821	42,152	39,262	37,550	28,547	28,130	30,576	29,904	24,551	19,926	17,703	35,304
	賃貸事業収入	25,494	21,352	19,954	42,152	36,993	33,535	26,658	26,172	29,581	27,933	23,122	18,876	16,935	31,994
	その他賃貸事業収入	1,136	4,425	866	-	2,268	4,015	1,888	1,958	995	1,971	1,429	1,050	767	3,309
	②賃貸事業費用合計 (千円)	6,275	4,828	4,156	3,273	8,788	10,060	6,611	6,916	5,031	6,966	6,241	4,434	5,418	8,406
	管理委託費	2,405	2,199	1,610	541	2,794	3,697	2,372	3,056	1,866	2,823	2,312	1,691	1,952	3,919
	公租公課	1,434	1,269	793	2,098	1,936	1,918	1,506	1,282	1,679	1,520	1,233	1,210	1,095	1,654
	水道光熱費	205	378	209	-	414	472	365	353	368	293	276	196	186	617
	修繕費	1,262	177	739	120	1,891	3,294	1,310	1,610	620	1,835	1,272	813	1,083	1,402
	保険料	31	27	20	52	44	51	39	31	34	39	29	29	26	52
信託報酬・その他	934	775	783	460	1,706	626	1,017	581	462	453	1,116	493	1,074	759	
③NOI (=①-②) (千円)	20,355	20,949	16,664	38,878	30,473	27,490	21,935	21,214	25,545	22,937	18,310	15,491	12,284	26,897	
④減価償却費 (千円)	3,112	2,617	2,253	3,342	5,453	4,216	5,894	4,006	3,771	4,512	4,210	3,357	3,772	5,964	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	17,243	18,331	14,411	35,536	25,020	23,274	16,040	17,208	21,773	18,424	14,099	12,133	8,512	20,933	
⑥資本的支出 (千円)	-	1,261	122	3,305	241	13,511	133	1,918	941	1,076	-	393	112	4,039	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	20,355	19,687	16,542	35,573	30,232	13,979	21,802	19,296	24,604	21,860	18,310	15,097	12,172	22,858	
参考情報	経費率 (=②/①)	23.6%	18.7%	20.0%	7.8%	22.4%	26.8%	23.2%	24.6%	16.5%	23.3%	25.4%	22.3%	30.6%	23.8%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	2,868	2,539	1,586	4,197	3,873	3,837	3,012	2,565	3,358	3,040	2,466	2,421	2,190	3,308
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (2018年2月1日～2018年7月31日) : 181日間 ※2018年7月31日現在

物件番号	T-46	T-47	T-48	T-49	T-50	T-51	T-52	T-53	T-54	T-55	T-56	T-57	T-58	T-59	
物件名称	KDXレジデンス 宮前平	KDXレジデンス 町田	KDXレジデンス 錦糸町	KDXレジデンス 日本橋浜町	KDXレジデンス 日本橋人形町	KDXレジデンス 自由が丘	KDXレジデンス 戸越	KDXレジデンス 品川シーサイド	KDXレジデンス 大島	KDXレジデンス 大山	KDXレジデンス 半蔵門	ビーサイト 秋葉原	KDXレジデンス 神楽坂通	KDXレジデンス 千駄木	
取得年月日	2013年8月7日	2013年8月7日	2014年3月28日	2014年8月7日	2014年8月7日	2014年8月7日	2014年8月7日	2014年8月7日	2014年8月7日	2014年8月7日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年2月5日	
価格情報	取得価格 (百万円)	999	1,800	1,350	996	530	1,268	3,745	2,593	1,857	2,679	4,832	850	1,360	2,200
	構成比率	0.5%	0.9%	0.7%	0.5%	0.3%	0.7%	1.9%	1.3%	1.0%	1.4%	2.5%	0.4%	0.7%	1.1%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,005	1,734	1,348	1,006	565	1,325	3,771	2,599	1,851	2,669	4,970	867	1,387	2,368
	期末評価額 (百万円)	1,130	2,020	1,630	1,190	643	1,540	4,630	3,170	2,210	3,190	5,470	962	1,750	2,390
	構成比率	0.5%	0.9%	0.7%	0.5%	0.3%	0.7%	2.1%	1.4%	1.0%	1.4%	2.4%	0.4%	0.8%	1.1%
貸借情報	賃貸可能戸数 (戸)	40	52	33	28	27	48	144	127	117	145	85	52	70	40
	賃貸可能面積 (㎡)	2,448.27	3,832.53	2,024.81	1,756.27	877.14	1,637.00	4,591.76	3,314.75	2,372.67	4,009.07	4,854.23	1,254.50	1,809.84	3,159.89
	賃貸面積 (㎡)	2,319.12	3,832.53	1,962.08	1,756.27	877.14	1,519.43	4,591.76	3,285.46	2,271.29	3,933.71	4,722.37	1,254.50	1,734.51	3,159.89
	稼働率 (注1)														
	2018年7月31日	94.7%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	92.8%	100.0%	99.1%	95.7%	98.1%	97.3%	100.0%	95.8%	100.0%
	2018年1月31日	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	96.7%	97.1%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年7月31日	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%	96.8%	97.9%	98.9%	98.6%	96.6%	94.4%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年1月31日	89.8%	100.0%	96.9%	100.0%	96.8%	98.6%	95.5%	100.0%	97.4%	93.2%	97.0%	100.0%	100.0%	95.0%
	2016年7月31日	95.1%	87.0%	100.0%	100.0%	95.4%	95.1%	95.9%	97.5%	99.1%	95.3%	97.7%	100.0%	100.0%	99.0%
	2016年1月31日	95.3%	95.8%	96.8%	100.0%	100.0%	91.6%	98.4%	100.0%	99.1%	93.5%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%
2015年7月31日	95.3%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	87.9%	98.2%	93.4%	98.3%	91.3%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	
2015年1月31日	90.0%	94.5%	97.3%	100.0%	90.9%	87.7%	97.0%	89.4%	100.0%	91.2%	-	-	-	-	
2014年7月31日	92.1%	94.0%	87.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2014年1月31日	95.2%	88.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①賃貸事業収入合計 (千円)	36,150	63,651	45,242	30,519	19,722	39,488	123,663	86,485	62,827	93,233	130,224	23,965	52,453	65,710
	賃貸事業収入	33,288	57,466	38,181	30,442	18,818	37,547	113,521	81,244	58,420	82,333	121,871	23,882	48,972	60,742
	その他賃貸事業収入	2,861	6,185	7,061	76	904	1,941	10,142	5,240	4,406	10,900	8,352	83	3,480	4,967
	②賃貸事業費用合計 (千円)	10,378	11,052	7,794	4,989	4,205	7,600	20,102	17,270	15,513	21,141	17,847	3,156	10,080	10,799
	管理委託費	3,256	3,965	2,556	1,224	1,810	2,812	6,894	5,279	4,473	5,660	5,629	-	3,274	3,182
	公租公課	2,076	3,532	2,275	1,570	1,003	1,896	5,565	4,682	2,728	4,805	6,909	1,629	2,394	3,019
	水道光熱費	451	791	585	314	219	327	584	807	536	942	1,086	-	490	2,412
	修繕費	3,579	1,649	1,589	1,449	419	1,554	3,451	3,058	5,620	5,615	2,703	1,128	1,833	1,555
	保険料	66	113	75	44	25	42	150	115	78	123	149	38	57	95
信託報酬・その他	949	1,000	713	385	726	966	3,455	3,327	2,076	3,993	1,369	360	2,028	532	
③NOI (=①-②) (千円)	25,771	52,598	37,447	25,530	15,517	31,887	103,561	69,214	47,313	72,092	112,377	20,809	42,372	54,911	
④減価償却費 (千円)	4,746	14,934	6,920	4,149	2,235	4,209	17,156	12,791	11,060	16,592	14,645	2,523	3,696	8,776	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	21,025	37,664	30,526	21,381	13,281	27,678	86,404	56,422	36,252	55,499	97,731	18,286	38,676	46,134	
⑥資本的支出 (千円)	10,268	4,210	724	2,530	763	2,372	5,493	109	914	687	3,037	600	752	288	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	15,502	48,388	36,722	22,999	14,754	29,515	98,067	69,104	46,399	71,405	109,339	20,209	41,620	54,623	
参考情報	経費率 (=②/①)	28.7%	17.4%	17.2%	16.3%	21.3%	19.2%	16.3%	20.0%	24.7%	22.7%	13.7%	13.2%	19.2%	16.4%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	4,151	7,057	4,550	3,141	1,990	3,792	11,130	9,365	5,456	9,611	13,819	3,258	4,789	6,038
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (2018年2月1日～2018年7月31日) : 181日間 ※2018年7月31日現在

物件番号	T-60	T-61	T-62	T-63	T-64	T-65	T-66	T-67	T-68	T-69	T-70	T-71	T-72	T-73	
物件名称	KDXレジデンス 成城	KDXレジデンス 秋葉原	KDXレジデンス 入谷	KDXレジデンス 立川	KDXレジデンス 鶴見	KDXレジデンス 森下千歳	KDXレジデンス 赤坂	KDXレジデンス 神田	KDXレジデンス 恵比寿	KDXレジデンス 西馬込	KDXレジデンス 西麻布	KDXレジデンス 麻布仙台坂	KDXレジデンス 早稲田鶴巻	KDXレジデンス 文京湯島	
取得年月日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年6月1日	2015年9月30日	2015年9月30日	2015年10月30日	2016年8月30日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,400	1,250	1,062	3,026	1,050	1,100	1,150	700	2,845	1,130	1,224	792	561	695
	構成比率	0.7%	0.6%	0.6%	1.6%	0.5%	0.6%	0.6%	0.4%	1.5%	0.6%	0.6%	0.4%	0.3%	0.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,429	1,260	1,074	3,035	1,138	1,138	1,199	729	2,961	1,179	1,245	809	572	707
	期末評価額 (百万円)	1,530	1,470	1,330	3,470	1,430	1,230	1,600	1,050	4,000	1,200	1,510	975	791	915
	構成比率	0.7%	0.7%	0.6%	1.6%	0.6%	0.5%	0.7%	0.5%	1.8%	0.5%	0.7%	0.4%	0.4%	0.4%
貸借借情報	賃貸可能戸数 (戸)	38	32	57	174	59	65	28	30	65	47	33	30	39	38
	賃貸可能面積 (㎡)	2,198.56	1,929.61	1,899.29	4,314.87	3,499.84	1,614.28	1,180.71	1,031.09	2,659.66	1,297.27	1,357.88	878.50	808.54	939.89
	賃貸面積 (㎡)	2,048.92	1,754.08	1,899.29	4,117.36	3,442.34	1,593.17	1,180.71	1,031.09	2,659.66	1,297.27	1,315.97	845.39	788.88	919.49
	稼働率 (注1)														
	2018年7月31日	93.2%	90.9%	100.0%	95.4%	98.4%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	96.2%	97.6%	97.8%
	2018年1月31日	97.5%	97.0%	98.6%	92.6%	100.0%	97.4%	96.6%	100.0%	100.0%	96.1%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年7月31日	97.5%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	96.8%	96.4%	100.0%	92.1%	91.1%	96.9%	94.0%	92.4%	97.8%
	2017年1月31日	93.8%	100.0%	95.7%	94.9%	98.5%	98.7%	100.0%	100.0%	97.1%	36.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年7月31日	100.0%	85.8%	97.1%	92.1%	96.8%	98.7%	93.1%	100.0%	97.3%	-	-	-	-	-
	2016年1月31日	88.5%	87.9%	100.0%	95.9%	98.5%	96.8%	100.0%	97.4%	58.3%	-	-	-	-	-
2015年7月31日	89.8%	97.0%	98.6%	96.1%	98.4%	96.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	
2015年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2014年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2014年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	41,521	39,061	38,554	99,121	53,315	40,203	37,950	28,276	98,674	31,889	38,339	26,579	22,438	24,935
	賃貸事業収入	36,210	37,053	36,310	87,757	46,748	36,238	36,155	26,937	91,108	31,339	35,460	25,645	20,589	23,424
	その他賃貸事業収入	5,310	2,007	2,243	11,364	6,567	3,965	1,794	1,339	7,565	550	2,878	934	1,849	1,511
	②賃貸事業費用合計 (千円)	11,581	6,397	9,440	21,553	13,415	10,082	5,706	5,250	12,556	4,887	8,895	6,121	7,278	5,558
	管理委託費	2,720	2,383	3,288	7,213	3,611	2,810	2,101	1,774	4,690	2,165	2,388	2,524	2,433	1,738
	公租公課	2,755	2,102	1,956	4,142	2,551	1,942	1,449	1,561	3,146	1,654	2,549	1,603	996	1,186
	水道光熱費	370	345	333	817	563	508	237	387	963	151	561	297	226	308
	修繕費	4,225	777	2,064	6,316	4,849	2,827	524	412	1,207	72	1,828	587	2,217	1,270
	保険料	65	53	53	138	85	46	36	32	83	36	42	27	24	27
信託報酬・その他	1,444	735	1,744	2,926	1,752	1,947	1,357	1,083	2,465	808	1,525	1,081	1,380	1,027	
③NOI (=①-②) (千円)	29,939	32,664	29,113	77,567	39,900	30,121	32,243	23,026	86,117	27,001	29,444	20,458	15,160	19,377	
④減価償却費 (千円)	4,628	6,601	6,192	21,121	6,878	5,690	4,195	3,682	11,269	4,885	3,911	2,600	2,974	3,120	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	25,310	26,062	22,921	56,445	33,021	24,431	28,048	19,343	74,848	22,115	25,532	17,857	12,185	16,256	
⑥資本的支出 (千円)	2,701	627	829	10,907	16,182	826	-	-	154	-	757	1,452	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	27,238	32,036	28,284	66,659	23,717	29,295	32,243	23,026	85,963	27,001	28,686	19,005	15,160	19,377	
参考情報	経費率 (=⑥/①)	27.9%	16.4%	24.5%	21.7%	25.2%	25.1%	15.0%	18.6%	12.7%	15.3%	23.2%	23.0%	32.4%	22.3%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	5,509	4,204	3,911	8,285	5,100	3,884	2,899	3,122	6,292	3,308	5,098	3,207	1,993	2,372
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (2018年2月1日～2018年7月31日) : 181日間 ※2018年7月31日現在

物件番号	T-74	T-75	T-76	T-77	T-78	R-2	R-3	R-4	R-5	R-7	R-8	R-9	R-10	R-11	
物件名称	KDXレジデンス 上石神井	KDXレジデンス 新大塚	KDXレジデンス 桜上水	KDXレジデンス 両国	KDXレジデンス 豊洲	KDX定禅寺通 レジデンス	KDX泉 レジデンス	KDX千早 レジデンス	KDX堀筋本町 レジデンス	KDX宝塚 レジデンス	KDX清水 レジデンス	KDXレジデンス 大通公園	KDXレジデンス 菊水四条	KDXレジデンス 豊平公園	
取得年月日	2016年8月1日	2016年11月1日	2016年11月1日	2016年11月1日	2017年8月22日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	
価格情報	取得価格 (百万円)	648	764	894	842	7,500	1,015	1,120	1,080	2,910	1,510	1,680	765	830	445
	構成比率	0.3%	0.4%	0.5%	0.4%	3.9%	0.5%	0.6%	0.6%	1.5%	0.8%	0.9%	0.4%	0.4%	0.2%
	貸借対照表計上額 (百万円)	662	782	914	863	7,789	956	1,067	1,015	2,751	1,385	1,585	736	801	476
	期末評価額 (百万円)	786	945	1,110	1,080	7,640	1,290	1,320	1,350	3,230	1,830	1,960	931	1,030	539
	構成比率	0.4%	0.4%	0.5%	0.5%	3.4%	0.6%	0.6%	0.6%	1.4%	0.8%	0.9%	0.4%	0.5%	0.2%
貸借借情報	賃貸可能戸数 (戸)	47	40	43	36	242	92	40	92	160	80	148	78	84	65
	賃貸可能面積 (㎡)	1,032.18	872.00	1,227.16	1,190.53	6,811.38	3,330.15	2,798.20	2,936.40	6,385.70	4,631.16	6,255.16	2,762.76	3,413.06	2,253.81
	賃貸面積 (㎡)	1,010.86	872.00	1,227.16	1,190.53	6,811.38	3,230.72	2,577.85	2,792.48	6,290.68	4,466.28	6,049.72	2,762.76	3,083.42	2,145.80
	稼働率 (注1)														
	2018年7月31日	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	92.1%	95.1%	98.5%	96.4%	96.7%	100.0%	90.3%	95.2%
	2018年1月31日	93.8%	100.0%	85.5%	93.4%	100.0%	93.0%	94.8%	96.2%	97.0%	100.0%	95.9%	97.4%	94.4%	89.1%
	2017年7月31日	95.7%	100.0%	100.0%	97.9%	-	95.0%	97.4%	91.8%	95.0%	99.3%	91.5%	96.1%	92.8%	95.4%
	2017年1月31日	97.8%	100.0%	100.0%	87.2%	-	93.4%	97.6%	99.2%	94.4%	97.1%	96.6%	98.7%	100.0%	96.9%
	2016年7月31日	-	-	-	-	-	95.7%	97.4%	94.8%	88.6%	91.4%	97.6%	96.1%	100.0%	98.4%
	2016年1月31日	-	-	-	-	-	98.0%	89.8%	97.3%	91.4%	97.1%	98.0%	96.1%	97.9%	93.9%
2015年7月31日	-	-	-	-	-	100.0%	85.0%	98.9%	97.5%	94.3%	94.2%	100.0%	94.3%	97.0%	
2015年1月31日	-	-	-	-	-	98.2%	100.0%	96.4%	93.2%	95.7%	92.1%	94.9%	91.9%	95.5%	
2014年7月31日	-	-	-	-	-	96.4%	95.0%	100.0%	92.9%	90.0%	96.4%	100.0%	96.9%	96.9%	
2014年1月31日	-	-	-	-	-	97.9%	97.6%	95.1%	94.0%	97.1%	95.4%	98.7%	99.0%	92.3%	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	23,617	22,608	28,957	29,444	159,211	51,370	43,757	47,503	110,453	58,398	74,090	33,271	38,492	22,480
	賃貸事業収入	21,573	22,248	27,568	27,457	157,513	45,598	35,516	42,940	101,700	54,344	65,784	30,963	33,900	20,720
	その他賃貸事業収入	2,043	360	1,389	1,986	1,698	5,771	8,240	4,562	8,753	4,054	8,305	2,308	4,592	1,760
	②賃貸事業費用合計 (千円)	6,510	1,870	7,693	6,325	16,571	14,974	11,395	10,990	23,194	11,359	17,881	8,455	10,897	14,207
	管理委託費	2,039	288	3,352	3,012	3,405	4,269	3,793	3,918	6,420	2,676	4,048	2,635	3,027	2,206
	公租公課	1,638	1,248	1,490	1,254	10,391	3,242	2,406	2,995	7,661	3,894	5,404	2,627	3,282	2,146
	水道光熱費	325	-	273	216	1,076	896	285	868	1,395	614	675	566	1,140	787
	修繕費	1,321	8	465	504	112	3,780	3,224	1,547	3,085	2,495	5,461	600	1,605	6,586
	保険料	30	24	36	34	203	81	70	80	199	106	155	73	64	56
信託報酬・その他	1,154	300	2,075	1,302	1,382	2,703	1,614	1,579	4,430	1,572	2,136	1,952	1,775	2,425	
③NOI (=①-②) (千円)	17,106	20,737	21,264	23,118	142,640	36,395	32,361	36,512	87,259	47,038	56,209	24,816	27,595	8,273	
④減価償却費 (千円)	3,566	3,433	4,116	4,392	28,252	10,356	9,174	10,022	23,823	16,544	14,207	7,883	7,530	4,483	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	13,540	17,304	17,148	18,726	114,387	26,039	23,186	26,489	63,436	30,494	42,001	16,933	20,065	3,789	
⑥資本的支出 (千円)	274	-	-	-	-	1,654	1,267	270	1,376	213	272	2,721	1,632	47,016	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	16,831	20,737	21,264	23,118	142,640	34,741	31,093	36,242	85,883	46,825	55,937	22,095	25,963	△38,743	
参考情報	経費率 (=②/①)	27.6%	8.3%	26.6%	21.5%	10.4%	29.1%	26.0%	23.1%	21.0%	19.5%	24.1%	25.4%	28.3%	63.2%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	3,276	2,497	2,980	2,509	20,783	6,485	4,812	5,991	15,319	7,782	10,802	5,255	6,565	4,292
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (2018年2月1日～2018年7月31日) : 181日間 ※2018年7月31日現在

物件番号	R-13	R-14	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19	R-20	R-21	R-22	R-23	R-24	R-25	R-26	
物件名称	KDXレジデンス 一番町	KDXレジデンス 勾当台	KDXレジデンス 泉中央	KDXレジデンス 東桜I	KDXレジデンス 東桜II	KDXレジデンス 神宮前	KDXレジデンス 西大路	KDXレジデンス 西院	KDXレジデンス 難波	KDXレジデンス 難波南	KDXレジデンス 新大阪	KDXレジデンス 茨木I・II	KDXレジデンス 豊中南	KDXレジデンス 守口	
取得年月日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	
価格情報	取得価格 (百万円)	530	520	480	2,350	900	840	813	440	1,410	1,350	510	1,275	740	551
	構成比率	0.3%	0.3%	0.2%	1.2%	0.5%	0.4%	0.4%	0.2%	0.7%	0.7%	0.3%	0.7%	0.4%	0.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	511	504	464	2,282	878	810	791	427	1,378	1,302	487	1,297	698	528
	期末評価額 (百万円)	694	567	617	2,740	1,080	1,060	946	509	1,660	1,580	578	1,413	853	649
	構成比率	0.3%	0.3%	0.3%	1.2%	0.5%	0.5%	0.4%	0.2%	0.7%	0.7%	0.3%	0.6%	0.4%	0.3%
貸借借情報	賃貸可能戸数 (戸)	45	27	40	187	66	95	76	49	118	131	43	61	70	28
	賃貸可能面積 (㎡)	1,818.09	1,475.73	2,159.25	6,221.83	2,655.31	2,724.19	2,353.55	1,094.81	3,387.30	3,813.31	1,321.04	4,701.87	2,024.50	1,942.78
	賃貸面積 (㎡)	1,680.09	1,311.76	2,069.01	5,622.85	2,377.51	2,640.98	2,353.55	1,051.78	3,233.37	3,711.07	1,321.04	4,701.87	1,939.21	1,875.45
	稼働率 (注1)														
	2018年7月31日	92.4%	88.9%	95.8%	90.4%	89.5%	96.9%	100.0%	96.1%	95.5%	97.3%	100.0%	100.0%	95.8%	96.5%
	2018年1月31日	97.3%	100.0%	94.0%	93.0%	95.5%	91.4%	97.0%	98.0%	97.0%	96.9%	97.7%	96.7%	95.6%	100.0%
	2017年7月31日	95.4%	96.4%	89.0%	94.6%	95.5%	96.0%	95.9%	100.0%	100.0%	97.4%	90.9%	100.0%	95.7%	96.1%
	2017年1月31日	91.6%	88.9%	97.9%	90.4%	95.5%	92.0%	96.8%	94.1%	97.7%	95.6%	95.4%	93.5%	95.8%	96.1%
	2016年7月31日	97.3%	96.2%	92.7%	93.1%	91.0%	97.8%	97.8%	96.2%	96.2%	95.7%	90.9%	95.1%	98.7%	96.2%
	2016年1月31日	97.3%	100.0%	94.8%	92.0%	92.5%	97.8%	95.9%	95.7%	100.0%	97.8%	100.0%	98.3%	97.0%	100.0%
2015年7月31日	95.3%	92.5%	92.5%	92.5%	95.5%	98.2%	98.0%	91.8%	96.2%	96.5%	97.7%	95.1%	100.0%	89.6%	
2015年1月31日	100.0%	100.0%	92.0%	95.2%	94.0%	96.0%	98.9%	94.2%	96.2%	95.5%	95.4%	95.1%	95.4%	100.0%	
2014年7月31日	91.9%	88.9%	95.0%	95.2%	97.0%	96.5%	95.0%	97.8%	97.8%	96.5%	97.7%	95.1%	97.1%	100.0%	
2014年1月31日	98.0%	96.4%	94.2%	97.9%	100.0%	98.2%	93.3%	95.8%	96.2%	97.2%	93.2%	96.7%	98.5%	96.2%	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	26,246	19,812	23,211	97,879	38,341	39,577	33,806	18,260	58,100	54,968	21,256	55,855	29,822	24,131
	賃貸事業収入	24,718	18,011	20,565	87,444	34,514	35,534	31,498	16,316	52,404	52,778	19,712	47,962	28,270	21,021
	その他賃貸事業収入	1,527	1,800	2,646	10,435	3,827	4,042	2,307	1,943	5,695	2,190	1,543	7,893	1,552	3,109
	②賃貸事業費用合計 (千円)	6,766	6,771	7,002	31,518	11,789	10,949	6,537	5,400	16,921	12,453	6,370	16,917	6,510	7,435
	管理委託費	2,212	1,781	1,997	10,244	3,824	4,436	1,912	1,186	2,899	3,372	1,753	3,418	1,763	1,695
	公租公課	1,847	1,520	1,779	5,913	2,641	2,562	2,160	963	3,185	3,207	1,309	4,591	1,785	1,637
	水道光熱費	501	633	337	927	508	470	984	768	1,595	636	361	1,385	403	1,014
	修繕費	985	1,720	2,035	5,692	1,765	2,386	641	1,435	7,422	2,272	1,283	5,131	1,053	1,848
	保険料	44	38	48	155	70	67	60	30	80	93	31	124	50	56
信託報酬・その他	1,173	1,077	803	8,584	2,978	1,024	776	1,016	1,736	2,871	1,630	2,266	1,453	1,182	
③NOI (=①-②) (千円)	19,480	13,040	16,209	66,361	26,552	28,628	27,269	12,859	41,179	42,514	14,885	38,937	23,312	16,695	
④減価償却費 (千円)	5,026	4,459	4,505	17,797	7,021	7,327	6,343	3,859	9,975	11,789	5,200	6,373	8,167	5,431	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	14,453	8,581	11,704	48,564	19,530	21,301	20,925	9,000	31,204	30,725	9,685	32,564	15,144	11,264	
⑥資本的支出 (千円)	1,369	905	-	1,039	116	-	221	777	-	124	1,106	15,838	320	1,556	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	18,110	12,135	16,209	65,322	26,436	28,628	27,047	12,082	41,179	42,390	13,779	23,099	22,991	15,139	
参考情報	経費率 (=⑥/①)	25.8%	34.2%	30.2%	32.2%	30.7%	27.7%	19.3%	29.6%	29.1%	22.7%	30.0%	30.3%	21.8%	30.8%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	3,695	3,041	3,558	11,825	5,283	5,124	4,321	1,925	6,369	6,415	2,618	9,176	3,571	3,273
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (2018年2月1日～2018年7月31日) : 181日間 ※2018年7月31日現在

物件番号	R-27	R-28	R-29	R-30	R-32	R-33	R-34	R-35	R-36	R-37	R-38	R-39	R-40	R-41	
物件名称	KDXレジデンス 三宮	芦屋ロイヤル ホームズ	KDXレジデンス 舟入幸町	KDXレジデンス 天神東II	KDXレジデンス 西公園	KDXレジデンス 平尾浄水町	メロディーハイ ム御殿山	レオパレス Flat新栄	KDXレジデンス 甲南山手	KDXレジデンス 本町橋	KDXレジデンス 南草津	KDXレジデンス 大濠ハーバー ビュウタワー	KDXレジデンス 南三条	セレンテ 北久宝寺	
取得年月日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2014年8月7日	2014年11月28日	2014年11月14日	2014年12月18日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年9月30日	2015年10月27日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,080	1,360	588	680	763	760	400	3,500	973	3,201	1,974	4,606	915	1,290
	構成比率	0.6%	0.7%	0.3%	0.4%	0.4%	0.4%	0.2%	1.8%	0.5%	1.7%	1.0%	2.4%	0.5%	0.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,051	1,460	564	658	739	748	427	3,563	977	3,196	2,006	4,630	941	1,298
	期末評価額 (百万円)	1,300	1,720	676	875	858	886	510	4,290	1,120	3,490	2,340	5,210	1,600	1,500
	構成比率	0.6%	0.8%	0.3%	0.4%	0.4%	0.4%	0.2%	1.9%	0.5%	1.6%	1.0%	2.3%	0.7%	0.7%
貸借借情報	賃貸可能戸数 (戸)	86	21	64	63	36	24	36	274	55	134	170	212	114	85
	賃貸可能面積 (㎡)	2,292.72	3,999.01	1,889.53	2,602.53	2,522.16	2,098.68	2,297.24	11,589.95	1,923.22	6,511.88	5,735.96	11,855.63	5,269.39	2,277.14
	賃貸面積 (㎡)	2,254.82	3,999.01	1,859.68	2,478.60	2,392.76	2,098.68	2,171.02	11,589.95	1,873.99	6,437.13	5,735.96	10,731.22	4,864.47	2,247.66
	稼働率 (注1)														
	2018年7月31日	98.3%	100.0%	98.4%	95.2%	94.9%	100.0%	94.5%	100.0%	97.4%	98.9%	100.0%	90.5%	92.3%	98.7%
	2018年1月31日	100.0%	100.0%	98.4%	95.2%	91.2%	95.7%	100.0%	100.0%	95.9%	97.7%	95.1%	91.6%	95.4%	96.4%
	2017年7月31日	96.7%	95.0%	100.0%	98.4%	91.1%	91.6%	97.5%	100.0%	95.2%	97.7%	95.0%	93.0%	98.4%	97.5%
	2017年1月31日	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	82.3%	87.7%	91.8%	100.0%	92.2%	96.3%	98.4%	90.9%	98.3%	97.4%
	2016年7月31日	92.2%	95.7%	100.0%	93.7%	94.5%	92.4%	92.1%	100.0%	98.4%	94.4%	94.7%	93.5%	95.3%	96.9%
	2016年1月31日	92.2%	100.0%	98.5%	98.4%	88.9%	91.9%	94.7%	100.0%	98.4%	95.9%	100.0%	88.1%	97.1%	54.2%
2015年7月31日	97.8%	96.1%	98.4%	92.1%	97.3%	92.5%	94.9%	100.0%	98.4%	95.8%	93.9%	93.2%	-	-	
2015年1月31日	98.9%	93.0%	96.9%	98.4%	100.0%	91.0%	97.3%	100.0%	96.9%	90.2%	-	-	-	-	
2014年7月31日	100.0%	88.7%	96.8%	98.4%	94.9%	95.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	
2014年1月31日	94.4%	90.7%	95.3%	98.4%	91.3%	96.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	39,428	65,950	28,026	30,441	30,995	30,212	21,640	121,557	31,876	107,280	101,488	177,217	53,291	42,471
	賃貸事業収入	37,524	62,540	24,779	28,065	26,448	26,968	18,838	119,525	30,961	100,090	83,009	148,825	45,590	41,261
	その他賃貸事業収入	1,904	3,410	3,247	2,376	4,546	3,243	2,802	2,031	914	7,190	18,478	28,391	7,700	1,209
	②賃貸事業費用合計 (千円)	8,175	14,357	7,132	7,224	8,611	6,117	5,260	14,215	8,522	22,524	25,681	39,468	17,198	8,402
	管理委託費	2,287	6,202	1,885	1,832	2,120	1,918	1,266	3,646	1,781	4,301	5,758	10,530	4,013	2,737
	公租公課	2,563	4,813	1,791	1,932	2,260	2,058	1,364	9,219	2,008	8,298	5,834	13,409	5,248	2,886
	水道光熱費	557	1,332	310	411	486	421	956	-	277	1,701	4,162	1,909	840	349
	修繕費	1,463	1,128	1,917	2,098	2,086	653	1,058	515	2,296	3,522	4,320	7,617	5,200	258
	保険料	62	119	46	66	61	51	48	288	54	206	170	353	136	58
信託報酬・その他	1,241	762	1,180	884	1,596	1,015	565	545	2,104	4,494	5,433	5,648	1,759	2,113	
③NOI (=①-②) (千円)	31,252	51,593	20,894	23,217	22,383	24,094	16,380	107,341	23,353	84,756	75,807	137,748	36,093	34,068	
④減価償却費 (千円)	7,724	4,799	5,373	6,236	6,381	4,803	3,004	33,281	4,912	21,975	18,253	42,554	11,231	10,155	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	23,528	46,794	15,521	16,980	16,002	19,290	13,375	74,059	18,440	62,780	57,553	95,194	24,861	23,913	
⑥資本的支出 (千円)	-	2,287	410	133	703	1,399	-	4,313	261	401	287	913	213	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	31,252	49,305	20,483	23,083	21,680	22,695	16,380	103,027	23,092	84,354	75,519	136,834	35,879	34,068	
参考情報	経費率 (=②/①)	20.7%	21.8%	25.4%	23.7%	27.8%	20.2%	24.3%	11.7%	26.7%	21.0%	25.3%	22.3%	32.3%	19.8%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	5,126	9,625	3,582	3,864	4,521	4,117	2,726	18,439	4,016	16,596	11,669	26,819	10,496	5,772
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (2018年2月1日～2018年7月31日) : 181日間 ※2018年7月31日現在

物件番号	R-42	R-43	H-1	H-2	H-3	H-4	H-5	H-6	H-7	H-8	H-9	H-10	H-11	H-12	
物件名称	セレニテ 西宮本町	KDXレジデンス 西新	イリーゼ蒲田・ 悠生苑	ニチイホーム 中野南台	ジョイステージ 八王子	ゆいま～る 聖ヶ丘	ニチイホーム たまプラーザ	天	イリーゼ西岡	いざりえ 恵庭ビル	さわやか桜 式番館	アクティブ琵琶	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	グランダ 門戸厄神	
取得年月日	2016年12月1日	2017年8月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	617	1,600	1,120	1,780	3,690	1,120	2,940	2,630	858	1,660	989	6,560	2,110	1,190
	構成比率	0.3%	0.8%	0.6%	0.9%	1.9%	0.6%	1.5%	1.4%	0.4%	0.9%	0.5%	3.4%	1.1%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	652	1,751	1,115	1,777	3,673	1,112	2,915	2,607	850	1,644	978	6,516	2,100	1,181
	期末評価額 (百万円)	739	1,670	1,120	1,780	3,700	1,120	2,940	2,640	854	1,670	990	6,560	2,110	1,190
	構成比率	0.3%	0.7%	0.5%	0.8%	1.7%	0.5%	1.3%	1.2%	0.4%	0.7%	0.4%	2.9%	0.9%	0.5%
貸借借情報	賃貸可能戸数 (戸)	51	128	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	1,351.68	4,472.72	2,086.40	3,339.00	13,812.27	4,385.53	8,208.65	6,473.60	3,140.27	5,343.33	3,628.51	39,649.84	4,493.35	3,287.80
	賃貸面積 (㎡)	1,199.48	4,003.96	2,086.40	3,339.00	13,812.27	4,385.53	8,208.65	6,473.60	3,140.27	5,343.33	3,628.51	39,649.84	4,493.35	3,287.80
	稼働率 (注1)														
	2018年7月31日	88.7%	89.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年1月31日	98.1%	88.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2017年7月31日	98.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2017年1月31日	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2016年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2016年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2015年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2015年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2014年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2014年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	181日	181日	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	22,027	54,071												
	賃貸事業収入	20,149	43,178	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
	その他賃貸事業収入	1,878	10,893												
	②賃貸事業費用合計 (千円)	5,194	22,805	5,482	4,222	12,715	4,703	7,455	7,706	3,737	11,593	3,410	39,580	4,935	8,866
	管理委託費	1,384	2,723	600	400	993	320	500	700	350	2,987	425	2,639	700	300
	公租公課	1,682	3,591	1,610	3,314	8,385	3,861	5,680	6,192	2,775	4,074	2,446	26,562	3,303	1,524
	水道光熱費	384	2,308	-	-	-	-	-	-	-	1,215	-	-	-	-
	修繕費	234	9,376	360	-	2,609	-	666	189	65	2,675	-	9,344	370	-
	保険料	40	104	38	61	243	74	161	139	57	188	55	589	77	60
信託報酬・その他	1,468	4,701	2,872	446	484	447	447	485	488	450	484	445	484	6,981	
③NOI (=①-②) (千円)	16,832	31,265	22,267	36,777	86,705	24,507	65,974	68,793	18,762	42,511	23,919	174,433	43,192	25,883	
④減価償却費 (千円)	4,746	7,164	9,680	3,566	22,821	7,533	25,430	23,071	7,632	15,215	10,238	51,009	9,831	8,306	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	12,086	24,101	12,587	33,210	63,884	16,973	40,544	45,721	11,129	27,295	13,680	123,423	33,361	17,576	
⑥資本的支出 (千円)	-	46,216	4,728	1,295	6,170	-	525	492	531	-	-	7,892	466	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	16,832	△14,950	17,539	35,481	80,535	24,507	65,449	68,301	18,231	42,511	23,919	166,540	42,726	25,883	
参考情報	経費率 (=⑥/⑤)	23.6%	42.2%	19.8%	10.3%	12.8%	16.1%	10.2%	10.1%	16.6%	21.4%	12.5%	18.5%	10.3%	25.5%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	3,365	7,172	3,205	6,613	16,758	7,706	11,343	12,372	5,532	8,130	4,877	53,106	6,595	3,033
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第13期 (2018年2月1日～2018年7月31日) : 181日間 ※2018年7月31日現在

物件番号	H-13	H-14	H-15	保有資産 129物件 合計	
物件名称	エクセレント 西宮	グランヒルズ おがわらこ	エクセレント 北野		
取得年月日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年7月6日		
価格情報	取得価格 (百万円)	971	1,380	737	192,889
	構成比率	0.5%	0.7%	0.4%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	963	1,364	769	193,148
	期末評価額 (百万円)	972	1,380	783	223,857
	構成比率	0.4%	0.6%	0.3%	100.0%
賃貸借情報	賃貸可能戸数 (戸)	-	-	-	7,794
	賃貸可能面積 (㎡)	2,685.48	4,180.28	1,339.58	410,556.41
	賃貸面積 (㎡)	2,685.48	4,180.28	1,339.58	400,894.63
	稼働率 (注1)				
	2018年7月31日	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
	2018年1月31日	-	-	-	97.0%
	2017年7月31日	-	-	-	96.9%
	2017年1月31日	-	-	-	96.2%
	2016年7月31日	-	-	-	95.9%
	2016年1月31日	-	-	-	96.0%
2015年7月31日	-	-	-	96.3%	
2015年1月31日	-	-	-	95.8%	
2014年7月31日	-	-	-	95.9%	
2014年1月31日	-	-	-	96.0%	
損益情報	運用日数	153日	153日	26日	176日
	①賃貸事業収入合計 (千円)				6,623,126
	賃貸事業収入	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	6,121,601
	その他賃貸事業収入				501,524
	②賃貸事業費用合計 (千円)	8,176	3,647	128	1,400,178
	管理委託費	300	550	50	400,335
	公租公課	1,923	2,330	8	411,774
	水道光熱費	-	-	-	89,193
	修繕費	5,455	250	-	287,379
	保険料	49	70	3	10,337
信託報酬・その他	447	447	66	201,156	
③NOI (=①-②) (千円)	15,123	42,853	2,757	5,222,948	
④減価償却費 (千円)	7,937	15,063	691	1,135,238	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	7,186	27,789	2,065	4,087,709	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	-	436,760	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	15,123	42,853	2,757	4,786,187	
参考情報	経費率 (=②/①)	35.1%	7.8%	4.5%	21.1%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	3,831	4,644	2,749	823,021
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-

※合計：取得価格加重平均運用日数

(注1) 合計稼働率は、底地 (T-9) を含めた稼働率を記載しています。

前期まで記載していた底地を除いた稼働率は以下のとおりです。

2014年1月31日	2014年7月31日	2015年1月31日	2015年7月31日	2016年1月31日	2016年7月31日	2017年1月31日	2017年7月31日	2018年1月31日
95.9%	95.7%	95.7%	96.2%	96.0%	95.9%	96.2%	96.8%	97.0%

(注2) テナントの承諾が得られていないため開示していません。



## 【参考情報】借入金明細表

## ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(3278) 2018年7月期 決算短信

2018年7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1) (注2)	返済期限 (注3)	使途	摘要		
短期借入金	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.455%	2018年7月31日	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社新生銀行(注7)	-	500,000	500,000	-	0.354%	2018年7月30日				
	株式会社三井住友銀行(注7)	-	500,000	500,000	-	0.354%	2018年7月30日				
	株式会社三井住友銀行	830,000	-	830,000	-	0.455%	2018年7月31日				
	株式会社みずほ銀行	800,000	-	800,000	-	0.455%	2018年7月31日				
	株式会社三井住友銀行	-	1,830,000	-	1,830,000	0.404%	2019年7月31日				
	株式会社みずほ銀行	-	800,000	-	800,000	0.404%	2019年7月31日				
	小計	2,630,000	3,630,000	3,630,000	2,630,000						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	3,250,000	-	-	3,250,000	1.052%	2018年8月31日	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	2,000,000	-	-	2,000,000						
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000						
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000						
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000						
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000						
	株式会社みずほ銀行	250,000	-	-	250,000	1.088%	2018年8月31日				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	3,000,000	-	-	3,000,000						
	株式会社新生銀行(注7)	-	1,000,000	1,000,000	-					0.435%	2018年7月30日
	株式会社三井住友銀行(注7)	-	1,000,000	1,000,000	-						
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)(注8)	-	500,000	500,000	-						
	株式会社みずほ銀行(注7)	-	500,000	500,000	-						
	日本生命保険相互会社(注7)	-	500,000	500,000	-	0.480%	2019年2月28日				
	株式会社三井住友銀行(注6)	1,000,000	-	-	1,000,000						
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)(注9)	500,000	-	-	500,000						
	株式会社三井住友銀行	-	500,000	-	500,000						
株式会社新生銀行	-	500,000	-	500,000	0.354%	2019年7月31日					
小計	12,500,000	4,500,000	3,500,000	13,500,000	0.354%	2019年7月31日					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	1,000,000	-	-	1,000,000	1.109%	2021年1月31日	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.221%	2021年7月31日				
	株式会社あおぞら銀行	1,350,000	-	-	1,350,000	1.183%	2021年3月31日				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.267%	2022年4月30日				
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.267%	2022年4月30日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	1,000,000	-	-	1,000,000	1.267%	2022年4月30日				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.267%	2022年4月30日				
	株式会社三井住友銀行	1,100,000	-	-	1,100,000	0.916%	2021年8月7日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	1,100,000	-	-	1,100,000						
	株式会社みずほ銀行	600,000	-	-	600,000						
	株式会社あおぞら銀行	350,000	-	-	350,000						
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000						
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000						
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.996%	2021年8月7日				
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000	1.254%	2023年8月7日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	400,000	-	-	400,000						
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000						
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000						
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000						
	株式会社あおぞら銀行	150,000	-	-	150,000						
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	1.320%	2023年8月7日				
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000	0.945%	2021年8月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	600,000	-	-	600,000	0.945%	2021年8月31日				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.945%	2021年8月31日				
	株式会社みずほ銀行	950,000	-	-	950,000	1.083%	2022年11月30日				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.804%	2020年11月30日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	1,500,000	-	-	1,500,000	0.689%	2019年11月30日				
	株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.875%	2022年1月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	1,200,000	-	-	1,200,000	1.105%	2024年1月31日				
	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.875%	2022年4月30日				
	株式会社りそな銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.987%	2023年4月30日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	2,000,000	-	-	2,000,000	1.100%	2024年4月30日				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.265%	2025年4月30日				
	株式会社新生銀行(注7)	-	1,750,000	-	1,750,000	0.729%	2020年7月29日				
	株式会社三井住友銀行(注7)	-	1,750,000	-	1,750,000						
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)(注8)	-	1,000,000	-	1,000,000						
株式会社みずほ銀行(注7)	-	500,000	-	500,000							
株式会社りそな銀行(注7)	-	500,000	-	500,000							
みずほ信託銀行株式会社(注7)	-	500,000	-	500,000							

(単位:千円)

	区分	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1) (注2)	返済期限 (注3)	用途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社新生銀行(注7)	-	1,100,000	-	1,100,000	1.115%	2022年7月29日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注7)	-	1,100,000	-	1,100,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)(注8)	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行(注7)	-	300,000	-	300,000				
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社(注7)	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	300,000	-	-	300,000	0.678%	2020年8月31日		
	株式会社りそな銀行	1,100,000	-	-	1,100,000	0.923%	2022年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000	0.923%	2022年8月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	950,000	-	-	950,000	1.047%	2023年8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	1,700,000	-	-	1,700,000	1.169%	2024年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	950,000	-	-	950,000	1.169%	2024年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.345%	2025年8月31日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	1.193%	2024年8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	300,000	-	-	300,000	0.624%	2020年10月27日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	1,000,000	-	-	1,000,000	1.156%	2025年4月27日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.819%	2025年4月28日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.903%	2026年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)(注9)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.660%	2025年7月31日		
	株式会社みずほ銀行(注5)	1,500,000	-	-	1,500,000	0.816%	2026年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.713%	2024年8月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.797%	2025年8月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.797%	2025年8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)(注9)	2,000,000	-	-	2,000,000	0.670%	2025年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	500,000	-	-	500,000	0.751%	2025年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.906%	2026年8月31日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.773%	2025年10月31日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.900%	2027年8月22日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.900%	2027年8月22日		
	株式会社新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.900%	2027年8月22日		
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	1,200,000	-	-	1,200,000	0.928%	2027年8月22日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.928%	2027年8月22日		
	株式会社みずほ銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	0.928%	2027年8月22日		
	株式会社福岡銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	0.928%	2027年8月22日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.501%	2023年2月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	1,500,000	-	-	1,500,000	0.501%	2023年2月28日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.582%	2024年2月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.582%	2024年2月29日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注9)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.582%	2024年2月29日		
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.624%	2024年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	500,000	-	-	500,000	0.661%	2024年8月31日		
株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.665%	2025年2月28日			
株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.749%	2026年2月28日			
三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.749%	2026年2月28日			
株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.409%	2021年7月31日			
株式会社新生銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.409%	2021年7月31日			
株式会社三菱UFJ銀行(注9)	-	500,000	-	500,000	0.409%	2021年7月31日			
株式会社みずほ銀行	-	500,000	-	500,000	0.409%	2021年7月31日			
日本生命保険相互会社(注5)	-	500,000	-	500,000	0.900%	2027年1月30日			
小計	73,000,000	14,000,000	-	87,000,000					
合計	88,130,000	22,130,000	7,130,000	103,130,000					

(注1) 下記(注5)を除き、変動金利による借入れです。

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

(注3) 借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。

(注4) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注5) 固定金利による借入れです。

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

(注7) 2018年3月1日付で、JSLと合併したことにより承継した借入金です。

(注8) 三菱UFJ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし、株式会社三菱UFJ銀行を吸収分割承継会社とする2018年4月16日付の両社の間の吸収分割に伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社に対する借入金債務は株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

(注9) 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月1日付で「株式会社三菱東京UFJ銀行」から商号を変更しています。