

2018年1月期 決算短信 (REIT)

2018年3月14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4月26日 分配金支払開始予定日 2018年4月16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1月期の運用、資産の状況 (2017年8月1日～2018年1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1月期	5,681	1.9	2,889	2.0	2,353	1.6	2,352	1.6
2017年7月期	5,574	2.0	2,833	△ 0.2	2,316	0.2	2,315	0.2

	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1月期	3,369	2.8	5.6	1.4	2.7	41.4
2017年7月期	3,316	2.8	5.7	1.4	2.8	41.5

(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、2017年7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1月期	6,946	2,424	0	0	103.1	2.9
2017年7月期	6,633	2,315	0	0	100.0	2.8

(注) 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。

(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1月期	176,813	82,650	46.7	118,379
2017年7月期	167,316	82,559	49.3	118,249

(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、2017年7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1月期	3,251	△9,969	7,012	10,479
2017年7月期	3,267	△ 239	△ 2,282	10,184

2. 2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019年1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
2018年7月期	6,593	16.1	2,940	1.7	2,393	1.7	4,802	104.2	3,570	0
2019年1月期	6,738	2.2	3,400	15.7	2,844	18.8	2,843	△40.8	3,640	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）

2018年7月期 6,238円 2019年1月期 3,631円

2018年7月期は、負ののれん発生益等を除いた金額を分配することを前提としているため、1口当たり分配金は、1口当たり予想当期純利益の金額とは異なります。

（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782,928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1月期 | 349,089口 | 2017年7月期 | 349,089口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2018年1月期 | 0口 | 2017年7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。

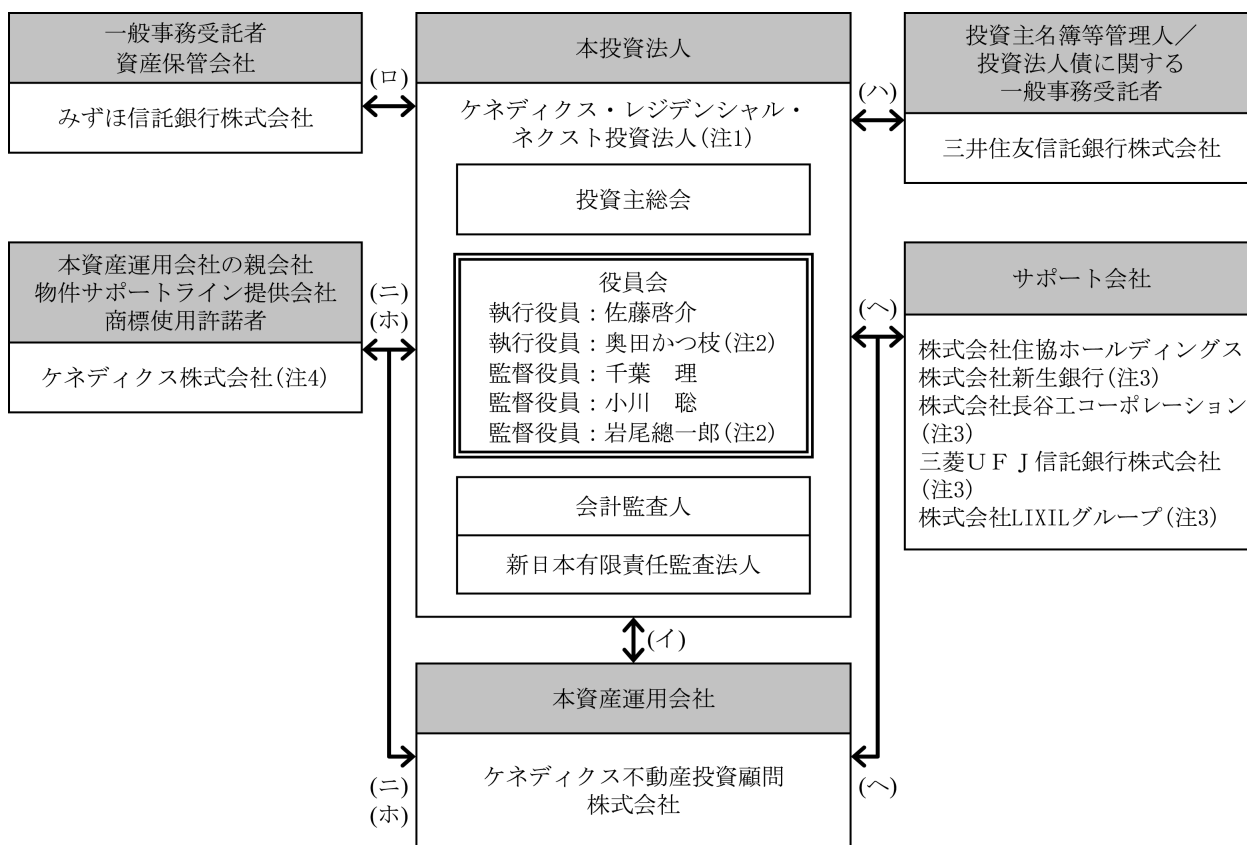
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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11ページ「2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019年1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	13
3. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
4. 役員の変動	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	55
【参考情報】 個別物件の収益状況	57
【参考情報】 借入金明細表	66

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・レジデンシャル・ネクスト投資法人(旧ケネディクス・レジデンシャル投資法人、以下「本投資法人」といいます。)は、2018年3月1日付で、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、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) 2018年3月1日付で、新たに執行役員に奥田かつ枝が、監督役員に岩尾總一郎が就任しています。

(注3) 以下のサポート会社各社との間で締結していたスポンサー・サポート契約上のJSL及びジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社の地位は、2018年3月1日付で、それぞれ本投資法人及びケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に承継されました。

- ・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
- ・株式会社LIXILグループ

(注4) 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。

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（2017年10月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

なお、本合併により、2018年1月25日開催の投資主総会において、主として投資する不動産の主要な用途について、従来の居住用施設に加え、ヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含みます。）及び宿泊施設を追加する等を内容とする規約の変更について承認可決されました。当該規約の変更は、本合併の効力発生日である2018年3月1日付で効力を生じています。

また、本資産運用会社は、2017年12月22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ついても、本合併の効力発生日である2018年3月1日付で効力を生じています。

上記規約及び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、本投資法人が2017年12月22日付で提出した臨時報告書をご参照下さい。

(2) 運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、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）。直近では、2015年2月及び3月に公募による新投資口発行及び第三者割当による新投資口の発行をそれぞれ実施し、当期末現在、合計115物件の不動産等（取得価格の総額164,169百万円）を運用し、その発行済投資口の総口数は349,089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（独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること）と人材を受け継ぐ本資産運用会社とその資産運用を委託し、「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」という三つの基本戦略に基づき投資運用を行っています。

B. 運用環境

当期における日本経済の状況は、好調な企業業績のもと雇用・所得環境の改善等から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、日本銀行によるマイナス金利付き量的・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。

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取引がありました。今後も日本銀行による積極的な金融緩和政策等により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、銀行の不動産業向け融資残高は過去最高水準に達していることから銀行の不動産業向け融資に対する姿勢の変化には注視する必要があります。

C. 運用状況

(a) 資産の取得

本投資法人は、当期において住宅2物件（KDXレジデンス西新：取得価格1,600百万円、KDXレジデンス豊洲：取得価格7,500百万円）を取得しました。また、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、住宅3物件を運用資産に組み入れた合同会社トロピック・ツーの劣後匿名組合出資持分（取得価格：130百万円）を取得しました。

(b)保有不動産の運用管理

本投資法人は、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、ポートフォリオ全体（底地を除きます。）の稼働率は当期末（2018年1月31日）時点で97.0%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、97.0%になります。また、当期の期中平均稼働率は、96.7%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、テナント入替え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3物件、屋上改修を1物件行うとともに、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、「KDXレジデンス豊洲」に関し新たに当該認証3つ星を取得し、認証取得物件は合計5物件となりました。

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

当期において、物件の取得に際し、新たに9,330百万円の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として11,000百万円の借入れを行いました。当期末（2018年1月31日）現在の借入金残高は88,130百万円となっています。

これらの結果、当期末（2018年1月31日）の有利子負債の平均残存年数（注1）は5.2年となり、当期末の平均金利（注2）は1.10%に、また長期負債比率（注3）は85.0%、固定金利比率（注4）は95.5%に、総資産有利子負債比率（LTV）は51.5%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97.1%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1月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	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2016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	2016年7月6日から2018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

なお、第1回無担保投資法人債1,000百万円、第2回無担保投資法人債1,000百万円及び第3回無担保投資法人債1,000百万円を上記発行登録に基づき2016年8月30日に発行しています。

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5,681百万円、営業利益2,889百万円、経常利益2,353百万円、当期純利益2,352百万円となりました。

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。

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可否を検討します。

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への投資運用を行ってきましたが、2018年3月1日付でのJSLとの本合併を機に、居住用施設に加えてヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含む）及び宿泊施設を主要な投資対象とする投資方針の一部変更を行いました。

今後も3つの基本戦略のもと、以下の具体的方針に基づき、資産規模の着実な成長や安定した物件運用、適切な財務戦略等を通じて投資主価値の向上を目指します。

(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、地方経済圏においても積極的に投資を検討します。

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地域分析や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積極的に投資を検討します。

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だけでなく、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

イ. 本投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人との合併

本投資法人は、2018年3月1日を効力発生日として、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を行いました。また、2018年3月1日付で、本投資法人の商号を「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。

(イ) 本合併の目的

本投資法人及びJSLは、本合併により、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、これらの効果を享受することを目的として本合併を行いました。

(ロ) 合併の方式

本合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、JSLは本合併により解散しました。

(ハ) 合併比率

本合併に当たって、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。これらにより、2018年3月1日現在の発行済投資口の総口数は、782,928口となっています。

(ニ) 合併交付金の交付

本投資法人は、JSLの2017年9月1日から2018年2月28日までの最終営業期間の金銭の分配の代わり金として、JSLの分配可能利益に基づき本合併の効力発生日の前日である2018年2月28日のJSLの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（JSL並びに投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したJSLの投資主を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（2018年2月28日におけるJSLの分配可能利益の額を同日におけるJSLの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切り捨て））を支払う予定です。

(ホ) 出資総額等

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

出資総額 : 0円

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

(ヘ) JSLの直前期（2017年3月1日から2017年8月31日まで）の概要

事業内容 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと

営業収益 989百万円

当期純利益 306百万円

資産合計 35,333百万円

負債合計 19,494百万円

純資産合計 15,838百万円

ロ. 投資口の分割

本投資法人は、2018年3月1日付で、投資口の分割を行いました。

(イ) 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しJSL0.5となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSL投資口1口に対して、本投資法人投資口0.5口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるJSLの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もJSLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(ロ) 分割の方法

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、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(ハ) 本分割により増加した投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口の総口数： 349,089口

分割により増加した投資口数： 349,089口

分割後の本投資法人発行済投資口の総口数： 698,178口

本合併に当たって、JSLの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1口を割当交付したことにより、2018年3月1日現在の発行済投資口の総口数は、782,928口となっています。

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

B. 運用状況（業績）の見通し

2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019年1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。

2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）

営業収益	6,593 百万円
営業利益	2,940 百万円
経常利益	2,393 百万円
当期純利益	4,802 百万円
1口当たり分配金	3,570 円
うち利益超過分配金	0 円

2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）

営業収益	6,738 百万円
営業利益	3,400 百万円
経常利益	2,844 百万円
当期純利益	2,843 百万円
1口当たり分配金	3,640 円
うち利益超過分配金	0 円

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

（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。

2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019年1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"> 2018年7月期：2018年2月1日～2018年7月31日（181日） 2019年1月期：2018年8月1日～2019年1月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 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129物件（本合併に伴いJSLから承継した不動産信託受益権14物件を含みます。）を前提としています。 上記以外に、2019年1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。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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、居住用物件合計（底地を除きます。）の期中平均稼働率は、2018年7月期で96.3%、2019年1月期で96.4%を見込んでいます。 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。 匿名組高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として予想値を算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績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。 減価償却費については、定額法により算出しており2018年7月期に1,143百万円、2019年1月期に1,188百万円を想定しています。 公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については2018年7月期に417百万円、2019年1月期に417百万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。 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。 本合併に関連して一時的に発生する費用として、2018年7月期に資産運用報酬のうち合併報酬292百万円と、合併関連費用106百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として2018年7月期に555百万円、2019年1月期に565百万円を見込んでいます。
特別利益（負ののれん発生益）	<ul style="list-style-type: none"> 本合併により、負ののれん発生益として計上される金額を2,410百万円と試算しており、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成25年9月13日最終改正）に従い、特別利益として2018年7月期に一括計上する予定です。当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるJSLの2017年8月期の貸借対照表をもとに現時点で把握可能な時価修正を加味して試算しており、受入資産総額35,475百万円、引受負債総額19,877百万円及び本合併の取得原価13,187百万円（取得の対価となる取得企業である本投資法人の2018年2月28日時点の投資口価格の終値155,600円を用いて試算）の前提に基づく試算額です。なお、本合併に係る効力発生日における負ののれん発生益の金額は未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は106,130百万円（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103,130百万円及び投資法人債3,000百万円となっています。なお、2018年7月期末及び2019年1月期末の有利子負債残高はそれぞれ106,130百万円を想定しています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数782,928口を前提としています。 また、2019年1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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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（負ののれん発生益及びJSLから承継した金利スワップの時価評価に伴う償却益を除きます。）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。 2018年7月期の分配金については、負ののれん発生益を控除した当期純利益2,392百万円に、負ののれん発生益のうち合併報酬及び合併関連費用等402百万円を充当し、総額2,795百万円を分配することを前提としています。 1口当たり分配金は、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。 特別利益の前提条件に記載されている負ののれん発生益については、合併報酬及び合併関連費用の発生が1口当たり分配金に与える影響を回避するためのものとして2018年7月期の分配金に充当した部分を除き、その大部分（導管性要件を満たすために必要な額）を、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。）として積み立てる予定であり、積立金の残高がある限り、当初積立額の50年（100期）均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当する方針です。2019年1月期は、RTAを17百万円取崩して分配金に充当する見込みですが、現時点で負ののれん発生益の金額が未定であることから、上記金額から変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	・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。
その他	・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。 ・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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2017年10月30日提出）における「投資リスク」から追加したリスクは以下のとおりです。なお、本合併により本投資法人がJSLから承継した物件に固有のリスクについては、2017年11月24日提出のJSLの有価証券報告書をご参照ください。

①JSLとの合併に関するリスク

本投資法人は、(i)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、(ii)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、(iii)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ものと考え、2018年3月1日を効力発生日として、本合併を行いました。

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

また、本書の日付現在、本合併後の営業期間に関する財務諸表は存在していません。本投資法人及びJSLの本合併前の運用実績及び財政状態を単純に合算したものが本合併後の本投資法人の運用実績及び財政状態を適正に表示するものではありません。

②負ののれんに関するリスク

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

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,405,982	6,551,666
信託現金及び信託預金	3,778,959	3,928,017
営業未収入金	24,821	24,913
前払費用	4,831	3,557
繰延税金資産	9	—
未収消費税等	—	9,464
その他	503	1,893
流動資産合計	10,215,108	10,519,513
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	65,654,206	68,843,600
減価償却累計額	△6,058,335	△6,927,784
信託建物（純額）	59,595,871	61,915,815
信託構築物	444,009	502,925
減価償却累計額	△100,446	△114,924
信託構築物（純額）	343,563	388,001
信託機械及び装置	1,259,827	1,317,786
減価償却累計額	△197,886	△226,840
信託機械及び装置（純額）	1,061,940	1,090,946
信託工具、器具及び備品	263,829	338,646
減価償却累計額	△20,241	△29,220
信託工具、器具及び備品（純額）	243,587	309,425
信託土地	93,118,700	99,538,715
有形固定資産合計	156,161,704	165,040,946
投資その他の資産		
投資有価証券	91,579	221,707
差入敷金及び保証金	10,397	10,397
長期前払費用	764,254	915,782
その他	26,626	80,743
投資その他の資産合計	892,858	1,228,631
固定資産合計	157,054,563	166,269,577
繰延資産		
投資法人債発行費	26,340	24,461
投資口交付費	20,039	421
繰延資産合計	46,380	24,883
資産合計	167,316,051	176,813,974

(単位：千円)

	前期 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	431,854	473,021
短期借入金	1,000,000	2,630,000
1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	11,000,000
未払金	203,876	239,241
未払費用	24,212	26,142
未払法人税等	799	604
未払消費税等	6,135	—
前受金	766,964	779,137
預り金	50,111	53,143
流動負債合計	13,483,955	15,201,290
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	66,800,000	74,500,000
信託預り敷金及び保証金	1,473,087	1,462,549
固定負債合計	71,273,087	78,962,549
負債合計	84,757,042	94,163,839
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,379	80,132,379
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,400,002	2,437,011
剰余金合計	2,400,002	2,437,011
投資主資本合計	82,532,381	82,569,390
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	26,626	80,743
評価・換算差額等合計	26,626	80,743
純資産合計	※1 82,559,008	※1 82,650,134
負債純資産合計	167,316,051	176,813,974

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日)	当期 (自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,102,400	※1 5,235,620
その他貸貸事業収入	※1 472,418	※1 435,685
受取配当金	—	10,132
営業収益合計	5,574,819	5,681,438
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,124,246	※1 2,107,064
資産運用報酬	371,229	377,361
資産保管手数料	11,363	11,365
一般事務委託手数料	38,143	39,023
役員報酬	4,500	4,500
合併関連費用	—	67,446
その他営業費用	192,121	184,719
営業費用合計	2,741,604	2,791,481
営業利益	2,833,215	2,889,956
営業外収益		
受取利息	12	12
未払分配金除斥益	824	350
営業外収益合計	836	363
営業外費用		
支払利息	385,660	410,074
投資法人債利息	7,629	7,806
融資手数料	96,801	97,811
投資法人債発行費償却	1,878	1,878
投資口交付費償却	25,790	19,618
営業外費用合計	517,760	537,188
経常利益	2,316,291	2,353,130
税引前当期純利益	2,316,291	2,353,130
法人税、住民税及び事業税	801	604
法人税等調整額	51	9
法人税等合計	853	614
当期純利益	2,315,438	2,352,516
前期繰越利益	84,564	84,495
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,400,002	2,437,011

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2017年2月1日 至 2017年7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	2,365,163	2,365,163	82,497,542	54,619	54,619	82,552,161
当期変動額							
剰余金の配当		△2,280,598	△2,280,598	△2,280,598			△2,280,598
当期純利益		2,315,438	2,315,438	2,315,438			2,315,438
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△27,992	△27,992	△27,992
当期変動額合計	—	34,839	34,839	34,839	△27,992	△27,992	6,847
当期末残高	※1 80,132,379	2,400,002	2,400,002	82,532,381	26,626	26,626	82,559,008

当期 (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

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前 期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
I 当期末処分利益	2,400,002,851円	2,437,011,775円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,315,507,337円 (6,633円)	2,424,772,194円 (6,946円)
III 次期繰越利益	84,495,514円	12,239,581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せん。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益2,315,438,130円に前期繰越利益の一部である69,207円を合わせた2,315,507,337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せん。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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2017年2月 1日 2017年7月31日	自 至	2017年8月 1日 2018年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,316,291		2,353,130
減価償却費		884,713		921,858
投資法人債発行費償却		1,878		1,878
投資口交付費償却		25,790		19,618
受取利息		△12		△12
支払利息		393,289		417,880
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△31		△92
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△9,464
前払費用の増減額 (△は増加)		△1,475		1,274
営業未払金の増減額 (△は減少)		△55,535		68,569
未払金の増減額 (△は減少)		11,489		37,833
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△13,392		△6,135
前受金の増減額 (△は減少)		12,985		12,172
長期前払費用の増減額 (△は増加)		99,837		△151,528
その他		△13,325		3,018
小計		3,662,503		3,670,003
利息の受取額		12		12
利息の支払額		△393,545		△415,950
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△1,696		△2,693
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,267,273		3,251,371
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△155,506		△9,828,503
投資有価証券の取得による支出		△90,000		△133,725
投資有価証券の払戻による収入		—		3,240
差入敷金及び保証金の回収による収入		164		—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△147,418		△142,165
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		153,736		131,628
投資活動によるキャッシュ・フロー		△239,024		△9,969,526
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		1,000,000		1,630,000
短期借入金の返済による支出		△1,000,000		—
長期借入れによる収入		—		18,700,000
長期借入金の返済による支出		—		△11,000,000
分配金の支払額		△2,282,658		△2,317,102
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,282,658		7,012,897
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		745,590		294,741
現金及び現金同等物の期首残高		9,439,351		10,184,942
現金及び現金同等物の期末残高		※1 10,184,942		※1 10,479,684

(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	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。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 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) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 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。
4. 収益及び費用の計上基準	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、前期はありません。当期は6,024千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、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。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引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。

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>(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> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1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		当期	
	自 2017年2月1日 至 2017年7月31日		自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		4,769,190		4,895,387
地代収入		43,750		43,749
共益費収入		289,460		296,482
計		5,102,400		5,235,620
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		173,218		181,133
その他収入		299,200		254,551
計		472,418		435,685
不動産賃貸事業収益合計		5,574,819		5,671,305
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		386,322		362,432
水道光熱費		85,370		88,669
公租公課		324,067		323,667
修繕費		234,429		228,410
保険料		7,984		8,399
信託報酬		41,900		42,467
減価償却費		884,713		921,858
その他賃貸事業費用		159,458		131,157
不動産賃貸事業費用合計		2,124,246		2,107,064
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,450,573		3,564,241

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

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

〔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	当期
	自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日	自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日
現金及び預金	6,405,982千円	6,551,666千円
信託現金及び信託預金	3,778,959千円	3,928,017千円
現金及び現金同等物	10,184,942千円	10,479,684千円

〔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	当期
	(2017年7月31日)	(2018年1月31日)
1年内	328,364千円	251,883千円
1年超	4,266,213千円	4,092,472千円
合計	4,594,578千円	4,344,355千円

〔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12期末（2018年1月31日）後9年7ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第12期末（2018年1月31日）後10年7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（2017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	6,405,982	6,405,982	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,778,959	3,778,959	—
資産計	10,184,942	10,184,942	—
(1) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	10,956,857	△43,142
(3) 投資法人債	3,000,000	2,967,700	△32,300
(4) 長期借入金	66,800,000	66,913,944	113,944
負債計	81,800,000	81,838,502	38,502
デリバティブ取引	26,626	26,626	—

当期（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	—

(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 (2017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※	91,579

※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。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2017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	6,405,982	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,778,959	—	—	—	—	—
合計	10,184,942	—	—	—	—	—

当期 (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	—	—	—	—	—

(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 (2017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	1,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	2,000,000
長期借入金	11,000,000	11,000,000	1,500,000	5,950,000	15,150,000	33,200,000
合計	12,000,000	11,000,000	1,500,000	5,950,000	16,150,000	35,200,000

当期 (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

〔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（2017年7月31日）及び当期（2018年1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（2017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	9,000,000	9,000,000	26,626	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	57,300,000	46,300,000	※	—
合計			66,300,000	55,300,000	26,626	

※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。

〔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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	9千円	—
繰延税金資産合計	9千円	—
繰延税金資産の純額	9千円	—

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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1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	△31.73%	△31.74%
その他	0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.03%

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含みます。）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 自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日	当期 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	156,805,298	156,161,704
期中増減額	△643,593	8,879,241
期末残高	156,161,704	165,040,946
期末時価	182,410,000	192,137,000

(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、前期の主な減少額は減価償却費（884,713千円）であり、当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2月1日 至 2017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。

当期（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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日	自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日
1口当たり純資産額	118,249円	118,379円
1口当たり当期純利益	3,316円	3,369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	当期
	自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日	自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日
当期純利益 (千円)	2,315,438	2,352,516
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)	2,315,438	2,352,516
期中平均投資口数 (口)	698,178	698,178

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 本投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人との合併

本投資法人は、2018年3月1日を効力発生日として、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。また、2018年3月1日付で、本投資法人の商号を「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。

(1) 本合併の目的

本投資法人及びJSLは、本合併により、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、これらの効果を享受することを目的として本合併を行いました。

(2) 合併の方式

本合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、JSLは本合併により解散しました。

(3) 合併比率

本合併に当たって、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。これらにより、2018年3月1日現在の発行済投資口の総口数は、782,928口となっています。

(4) 合併交付金の交付

本投資法人は、JSLの2017年9月1日から2018年2月28日までの最終営業期間の金銭の分配の代わり金として、JSLの分配可能利益に基づき本合併の効力発生日の前日である2018年2月28日のJSLの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（JSL並びに投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したJSLの投資主を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（2018年2月28日におけるJSLの分配可能利益の額を同日におけるJSLの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切り捨て））を支払う予定です。

(5) 出資総額等

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

出資総額 : 0円

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

(6) JSLの直前期（2017年3月1日から2017年8月31日まで）の概要

事業内容 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと

営業収益 989百万円

当期純利益 306百万円

資産合計 35,333百万円

負債合計 19,494百万円

純資産合計 15,838百万円

2. 投資口の分割

本投資法人は、2018年3月1日付で、投資口の分割を行いました。

(1) 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しJSL0.5となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSL投資口1口に対して、本投資法人投資口0.5口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるJSLの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もJSLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(2) 分割の方法

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、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(3) 本分割により増加した投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 349,089口

分割により増加した投資口数 : 349,089口

分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 698,178口

本合併に当たって、JSLの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1口を割当交付したことにより、2018年3月1日現在の発行済投資口の総口数は、782,928口となっています。

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

〔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)

(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。また、本合併に際し、2018年3月1日付で、JSLの投資口1口に対して本投資法人の投資口1口を割当交付し、84,750口の新投資口を発行しました。これらにより発行済投資口の総口数は782,928口となっています。なお、これらに伴う出資総額の変更はありません。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

なお、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 総一郎	(2018年3月1日付)

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第11期 2017年7月31日現在		第12期 2018年1月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (百万円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)
信託不動産	賃貸住宅	東京経済圏 (注1)	106,678	63.8	114,209	64.6
		地方経済圏 (注2)	47,685	28.5	49,033	27.7
信託不動産合計			154,363	92.3	163,242	92.3
不動産	その他	東京経済圏 (注1)	1,798	1.1	1,798	1.0
不動産合計			1,798	1.1	1,798	1.0
投資有価証券(注3)			91	0.1	221	0.1
預金その他の資産			11,062	6.6	11,551	6.5
資産総額計			167,316	100.0	176,813	100.0

	第11期 2017年7月31日現在		第12期 2018年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注5)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注5)
負債総額(注6)	84,757	50.7	94,163	53.3
純資産総額(注6)	82,559	49.3	82,650	46.7
資産総額計	167,316	100.0	176,813	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中核都市をいいます。

(注3) 「投資有価証券」は、第11期においては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です。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劣後匿名組合出資持分です。

(注4) 「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5) 「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、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「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1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	—	—	88	—	88	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	—	—	133	—	133	0.1	—

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第二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。

(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「セレニテ神戸元町」の不動産信託受益権です。

② 不動産等組入資産明細

2018年1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。

地域	用途	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)
東京経済圏	賃貸住宅	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	4,721	5,680	4,700	2.9
		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	1,731	1,990	1,775	1.1
		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	800	928	822	0.5
		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	1,468	1,710	1,488	0.9
		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	624	849	650	0.4
		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	2,718	3,250	2,830	1.7
		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	1,790	1,750	1.1
	賃貸住宅	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	637	713	637	0.4
		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	1,367	1,750	1,480	0.9
		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	1,128	1,350	1,150	0.7
		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	3,019	3,430	3,000	1.8
		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	2,812	3,340	2,800	1.7
		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	2,244	2,470	2,230	1.4
		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	2,082	2,530	2,080	1.3
		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	1,776	2,220	1,781	1.1
		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	1,559	1,910	1,560	1.0
		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	770	987	770	0.5
		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	1,456	1,870	1,450	0.9
		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	762	928	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	645	788	650	0.4
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町41番6号	信託受益権	3,205	3,870	3,240	2.0
		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	1,174	1,330	1,147	0.7
		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	3,250	3,890	3,270	2.0
		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	2,261	2,590	2,260	1.4
		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	1,003	1,250	1,000	0.6
		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	716	870	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	1,420	1,250	0.8
		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	915	1,070	920	0.6
		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	760	888	760	0.5
		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	700	835	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	604	727	600	0.4
		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	0.8
		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	1,039	1,280	1,050	0.6

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(3278) 2018年1月期 決算短信

地域	用途	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)
東京経済圏	賃貸住宅	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	1,055	1,190	1,000	0.6
		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	755	901	776	0.5
		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	770	938	773	0.5
		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	846	1,020	850	0.5
		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	799	968	800	0.5
		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	610	727	620	0.4
		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	560	635	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	407	496	420	0.3
		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	787	960	800	0.5
		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	999	1,130	999	0.6
		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	1,745	1,990	1,800	1.1
		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	1,354	1,600	1,350	0.8
		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	1,008	1,170	996	0.6
		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	566	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	1,327	1,500	1,268	0.8
		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	3,782	4,520	3,745	2.3
		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	2,612	3,100	2,593	1.6
		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	1,861	2,160	1,857	1.1
		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	2,684	3,120	2,679	1.6
		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	4,982	5,470	4,832	2.9
		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	869	941	850	0.5
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通 (注5)	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,389	1,620	1,360	0.8
		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	2,377	2,360	2,200	1.3
		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	1,431	1,520	1,400	0.9
		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	1,266	1,430	1,250	0.8
		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	1,079	1,300	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	3,045	3,410	3,026	1.8
		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	1,129	1,380	1,050	0.6
		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	1,121	1,200	1,100	0.7
		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	1,203	1,530	1,150	0.7
		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	733	1,020	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	2,972	3,880	2,845	1.7
		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	1,184	1,180	1,130	0.7
		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	1,248	1,450	1,224	0.7
		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	810	929	792	0.5
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	574	778	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	710	892	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	665	750	648	0.4		
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	785	922	764	0.5		

地域	用途	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)
東京経済圏	賃貸住宅	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	919	1,100	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	868	1,050	842	0.5
		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	7,818	7,640	7,500	4.6
地方経済圏	賃貸住宅	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	965	1,270	1,015	0.6
		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	1,074	1,300	1,120	0.7
		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	1,025	1,350	1,080	0.7
		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	2,773	3,150	2,910	1.8
		R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市西区新町四丁目9番23号	信託受益権	962	1,200	1,015	0.6
		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	1,401	1,780	1,510	0.9
		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	1,599	1,950	1,680	1.0
		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	741	901	765	0.5
		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	807	1,000	830	0.5
		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	434	529	445	0.3
		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	515	683	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	508	562	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	469	611	480	0.3
		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	2,299	2,700	2,350	1.4
		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	884	1,070	900	0.5
		R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	817	1,040	840	0.5
		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	797	925	813	0.5
		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	430	498	440	0.3
		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	1,388	1,630	1,410	0.9
		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	1,314	1,560	1,350	0.8
		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	491	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	1,287	1,387	1,275	0.8
		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	706	840	740	0.5
		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	532	640	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	1,059	1,290	1,080	0.7
		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	1,462	1,720	1,360	0.8
		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	569	664	588	0.4
		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	664	851	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	745	839	763	0.5
		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	751	867	760	0.5
		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	430	510	400	0.2
		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	3,592	4,260	3,500	2.1
		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	981	1,120	973	0.6
		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	3,218	3,450	3,201	1.9
		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	2,024	2,290	1,974	1.2

地域	用途	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)
地方経済圏	賃貸住宅	R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバーピュートワー	福岡県福岡市中央区港一 丁目2番18号	信託受益権	4,671	5,210	4,606	2.8
		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	952	1,560	915	0.6
		R-41	セレンテ北久宝寺	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	1,308	1,470	1,290	0.8
		R-42	セレンテ西宮本町	兵庫県西宮市本町5番26号	信託受益権	657	739	617	0.4
		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	1,712	1,670	1,600	1.0
合計						165,040	192,137	164,169	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一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合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) 対象不動産は、2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、2棟の合計の数値を記載しています。

(注5) 下記のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	ビューロー神楽坂	2018年2月5日

③ 賃貸借の状況

立地 (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (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 (%)	
地位	東京 経済 圏	T-1	KDX代官山レジデンス	スモール・ ファミリー	5,338.99	5,244.35	98.2	86	84	1	159	2.8	
利便性		T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ ファミリー	2,353.23	2,353.23	100.0	54	54	1	57	1.0	
利便性		T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ ファミリー	1,131.24	1,108.68	98.0	36	35	1	27	0.5	
地位		T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	2,054.10	100.0	77	77	1	50	0.9	
利便性		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	1,054.83	100.0	41	41	1	25	0.4	
利便性		T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	6,117.48	100.0	85	85	1	103	1.8	
地位		T-9	コスモハイム元住吉(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	43	0.8
特殊性		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	24	0.4	
利便性		T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,388.11	95.5	106	101	1	60	1.1	
利便性		T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ ファミリー	2,491.66	2,449.77	98.3	61	60	1	48	0.8	
地位		T-13	KDXレジデンス白金I	スモール・ ファミリー	3,617.32	3,575.44	98.8	50	49	1	108	1.9	
地位		T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,854.89	98.8	85	84	1	90	1.6	
地位		T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ ファミリー	1,680.79	1,190.11	70.8	20	18	1	51	0.9	
地位		T-17	KDXレジデンス南麻布	スモール・ ファミリー	2,785.42	2,730.82	98.0	62	61	1	73	1.3	
利便性		T-18	KDXレジデンス芝公園	スモール・ ファミリー	2,507.52	2,443.72	97.5	64	62	1	63	1.1	
利便性		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,827.99	98.9	76	75	1	55	1.0	
地位		T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ ファミリー	1,034.27	1,007.18	97.4	27	26	1	26	0.5	
地位		T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ ファミリー	2,310.08	2,310.08	100.0	39	39	1	48	0.9	
地位		T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	985.1	100.0	17	17	1	27	0.5	
地位		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	21	0.4	
利便性		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	1.7	
特殊性		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,516.87	98.7	60	59	1	40	0.7	
利便性		T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,218.00	96.8	179	173	1	110	1.9	
利便性		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	78	1.4	
利便性		T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,318.50	98.0	54	53	1	34	0.6	
地位		T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	865.97	97.2	34	33	1	24	0.4	
地位		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	0.8	
地位		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	スモール・ ファミリー	1,020.18	974.47	95.5	32	31	1	28	0.5	
地位		T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	1,078.33	97.7	39	38	1	26	0.5	
利便性		T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	911.52	90.0	38	34	1	23	0.4	
地位		T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	829.05	100.0	29	29	1	20	0.4	
地位		T-35	ラフィネ南馬込	シングル	2,408.56	2,408.56	100.0	56	56	1	46	0.8	
地位		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	シングル	1,526.98	1,506.42	98.7	72	71	1	39	0.7	
地位		T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,359.44	100.0	36	36	1	38	0.7	
利便性		T-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,148.50	98.1	52	51	1	28	0.5	
利便性		T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	1,123.47	95.9	49	47	1	27	0.5	
利便性		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	29	0.5	

立地 (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (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 (%)
利便性		T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ファミリー	1,314.91	1,261.28	95.9	44	42	1	29	0.5
利便性		T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,083.40	96.1	46	44	1	23	0.4
利便性		T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	989.82	100.0	39	39	1	20	0.4
利便性		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
利便性		T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,554.11	97.0	72	70	1	34	0.6
地位		T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,387.52	97.5	40	39	1	36	0.6
利便性		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	58	1.0
利便性		T-48	KDXレジデンス錦糸町	ファミリー	2,024.81	2,024.81	100.0	33	33	1	43	0.8
利便性		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
利便性		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	18	0.3
地位		T-51	KDXレジデンス自由が丘	スモール・ファミリー	1,637.00	1,599.23	97.7	48	47	1	39	0.7
利便性		T-52	KDXレジデンス戸越	スモール・ファミリー	4,591.76	4,441.03	96.7	144	139	1	119	2.1
利便性		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	シングル	3,314.75	3,217.69	97.1	127	123	1	86	1.5
利便性		T-54	KDXレジデンス大島	シングル	2,372.67	2,372.67	100.0	117	117	1	63	1.1
利便性		T-55	KDXレジデンス大山	スモール・ファミリー	4,009.07	3,820.02	95.3	145	138	1	90	1.6
地位		T-56	KDXレジデンス半蔵門	ファミリー	4,854.23	4,854.23	100.0	85	85	1	130	2.3
利便性		T-57	ピーサイト秋葉原	シングル	1,254.50	1,254.50	100.0	52	52	1	23	0.4
地位	東京 経済 圏	T-58	KDXレジデンス神楽坂通	シングル	1,809.84	1,809.84	100.0	70	70	1	39	0.7
地位		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	64	1.1
地位		T-60	KDXレジデンス成城	スモール・ファミリー	2,198.56	2,144.19	97.5	38	37	1	40	0.7
利便性		T-61	KDXレジデンス秋葉原	スモール・ファミリー	1,929.61	1,871.70	97.0	32	31	1	39	0.7
利便性		T-62	KDXレジデンス入谷	シングル	1,899.29	1,872.15	98.6	57	56	1	38	0.7
利便性		T-63	KDXレジデンス立川	シングル	4,314.87	3,996.56	92.6	174	161	1	98	1.7
利便性		T-64	KDXレジデンス鶴見	スモール・ファミリー	3,499.84	3,499.84	100.0	59	59	1	52	0.9
利便性		T-65	KDXレジデンス森下千歳	シングル	1,614.28	1,572.06	97.4	65	63	1	38	0.7
地位		T-66	KDXレジデンス赤坂	スモール・ファミリー	1,180.71	1,140.44	96.6	28	27	1	37	0.7
利便性		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	27	0.5
地位		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	96	1.7
地位		T-69	KDXレジデンス西馬込	シングル	1,297.27	1,246.79	96.1	47	45	1	30	0.5
地位		T-70	KDXレジデンス西麻布	スモール・ファミリー	1,357.88	1,321.80	97.3	33	32	1	38	0.7
地位		T-71	KDXレジデンス麻布台坂	シングル	878.50	878.5	100.0	30	30	1	25	0.5
利便性		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	シングル	808.54	808.54	100.0	39	39	1	21	0.4
地位		T-73	KDXレジデンス文京湯島	シングル	939.89	939.89	100.0	38	38	1	25	0.4
利便性		T-74	KDXレジデンス上石神井	シングル	1,032.18	967.77	93.8	47	44	1	23	0.4
利便性		T-75	KDXレジデンス新大塚	シングル	872.00	872	100.0	40	40	1	22	0.4
地位		T-76	KDXレジデンス桜上水	シングル	1,227.16	1,048.80	85.5	43	38	1	27	0.5
利便性		T-77	KDXレジデンス両国	シングル	1,190.53	1,111.66	93.4	36	34	1	27	0.5
利便性		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	79	1.4

立地 (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (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 (%)
地位	地方 経済 圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,096.47	93.0	92	85	1	48	0.9
利便性		R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,651.30	94.8	40	38	1	42	0.7
利便性		R-4	KDX千早レジデンス	スモール・ ファミリー	2,936.40	2,823.78	96.2	92	89	1	48	0.8
利便性		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	スモール・ ファミリー	6,385.70	6,194.90	97.0	160	154	1	107	1.9
利便性		R-6	KDX新町レジデンス	シングル	2,146.02	2,077.53	96.8	94	91	1	37	0.7
地位		R-7	KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,631.16	100.0	80	80	1	58	1.0
利便性		R-8	KDX清水レジデンス	スモール・ ファミリー	6,255.16	5,996.30	95.9	148	142	1	70	1.2
利便性		R-9	KDXレジデンス大通公園	スモール・ ファミリー	2,762.76	2,692.30	97.4	78	76	1	33	0.6
利便性		R-10	KDXレジデンス菊水四条	スモール・ ファミリー	3,413.06	3,222.67	94.4	84	79	1	37	0.7
利便性		R-11	KDXレジデンス豊平公園	スモール・ ファミリー	2,253.81	2,007.66	89.1	65	58	1	21	0.4
地位		R-13	KDXレジデンス一番町	スモール・ ファミリー	1,818.09	1,768.79	97.3	45	44	1	26	0.5
地位		R-14	KDXレジデンス勾当台	スモール・ ファミリー	1,475.73	1,475.73	100.0	27	27	1	20	0.4
利便性		R-15	KDXレジデンス泉中央	スモール・ ファミリー	2,159.25	2,029.65	94.0	40	38	1	22	0.4
利便性		R-16	KDXレジデンス東桜I	スモール・ ファミリー	6,221.83	5,789.34	93.0	187	174	1	97	1.7
利便性		R-17	KDXレジデンス東桜II	スモール・ ファミリー	2,655.31	2,536.31	95.5	66	63	1	38	0.7
利便性		R-18	KDXレジデンス神宮前	スモール・ ファミリー	2,724.19	2,489.15	91.4	95	87	1	38	0.7
利便性		R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,283.76	97.0	76	74	1	32	0.6
利便性		R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,072.39	98.0	49	48	1	18	0.3
利便性		R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,284.38	97.0	118	114	1	56	1.0
利便性		R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,696.27	96.9	131	127	1	56	1.0
利便性		R-23	KDXレジデンス新大阪	スモール・ ファミリー	1,321.04	1,290.94	97.7	43	42	1	20	0.4
地位		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ファミリー	4,701.87	4,548.39	96.7	61	59	1	53	0.9
利便性		R-25	KDXレジデンス豊中南	スモール・ ファミリー	2,024.50	1,935.59	95.6	70	67	1	28	0.5
利便性		R-26	KDXレジデンス守口	ファミリー	1,942.78	1,942.78	100.0	28	28	1	24	0.4
利便性		R-27	KDXレジデンス三宮	シングル	2,292.72	2,292.72	100.0	86	86	1	40	0.7
地位		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	66	1.2
利便性		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	27	0.5
利便性		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
利便性		R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,300.38	91.2	36	33	1	30	0.5
地位		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ファミリー	2,098.68	2,008.16	95.7	24	23	1	28	0.5
利便性		R-34	メロディーハイム御殿山	ファミリー	2,297.24	2,297.24	100.0	36	36	1	21	0.4
利便性		R-35	レオバレスFlat新栄	シングル	11,589.95	11,589.95	100.0	274	274	1	121	2.1
地位		R-36	KDXレジデンス甲南山手	スモール・ ファミリー	1,923.22	1,844.12	95.9	55	53	1	33	0.6
利便性		R-37	KDXレジデンス本町橋	スモール・ ファミリー	6,511.88	6,361.03	97.7	134	131	1	109	1.9
特殊性		R-38	KDXレジデンス南草津	シングル	5,735.96	5,452.32	95.1	170	163	1	98	1.7
利便性		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	10,854.69	91.6	212	194	1	180	3.2

立地 (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (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 (%)
利便性	地方 経済 圏	R-40	KDXレジデンス南三条	スモール・ ファミリー	5,269.39	5,024.59	95.4	114	109	1	53	0.9
利便性		R-41	セレンテ北久宝寺	シングル	2,277.14	2,194.73	96.4	85	82	1	41	0.7
利便性		R-42	セレンテ西宮本町	シングル	1,351.68	1,326.37	98.1	51	50	1	23	0.4
地位		R-43	KDXレジデンス西新	スモール・ ファミリー	4,472.72	3,964.64	88.6	128	113	1	55	1.0
合計					303,608.43	294,420.22	97.0	7,888	7,646	114	5,671	100.0

(注1) 「立地」には、本投資法人が保有資産の取得を決定するに際し検討した立地に係る投資尺度のうち、最も重視した投資尺度を記載しており、「地位(じぐらい)の高さ」を最も重視したものには「地位」を、「生活利便性の高さ」を最も重視したものには「利便性」を、「特殊マーケットの有無」を最も重視したものには「特殊性」を、それぞれ記載しています。

(注2) 「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3) 「賃貸可能面積」には、2018年1月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積(各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計)であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注4) 「賃貸面積」には、2018年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

(注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(ただし、底地を除きます。)の稼働率を記載しています。なお、底地(敷地面積3,040.11㎡)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、97.0%になります。

(注6) 「賃貸可能戸数」には、2018年1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1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、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) 「テナントの総数」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1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。

(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。

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	1,990	2,020	4.2	1,960	4.0	4.4
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	928	942	4.2	913	4.0	4.4
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,710	1,730	4.2	1,680	4.0	4.4
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	849	861	4.3	836	4.1	4.5
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,250	3,290	4.6	3,200	4.4	4.8
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,790	-	-	1,790	4.7	4.9
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	713	722	4.9	704	4.7	5.1
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,750	1,760	4.9	1,740	4.7	5.1
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,350	1,360	4.8	1,330	4.6	5.0
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,430	3,480	4.2	3,380	4.0	4.4
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,340	3,390	4.1	3,290	3.9	4.3
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,470	2,510	4.1	2,420	3.9	4.3
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,530	2,560	4.1	2,490	3.9	4.3
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,220	2,250	4.1	2,190	3.9	4.3
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	987	1,000	4.1	973	3.9	4.3
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,870	1,900	4.2	1,840	4.0	4.4
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	928	941	4.4	915	4.2	4.6
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	788	799	4.3	776	4.1	4.5
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	1,330	1,340	4.2	1,320	4.0	4.4
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,890	3,940	4.2	3,830	4.0	4.4
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,590	2,620	4.2	2,560	4.0	4.4
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,250	1,270	4.2	1,230	4.0	4.4
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	870	882	4.2	857	4.0	4.4
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,420	1,440	4.4	1,400	4.2	4.6
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,070	1,090	4.2	1,050	4.0	4.4
T-32	KDXレジデンス三宿	F	888	900	4.2	876	4.0	4.4
T-33	KDXレジデンス用賀	F	835	847	4.3	822	4.1	4.5
T-34	KDXレジデンス下馬	F	727	738	4.3	716	4.1	4.5
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	1,280	1,300	4.5	1,260	4.3	4.7
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,190	1,200	4.5	1,180	4.3	4.7
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	901	912	4.6	890	4.4	4.8
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	938	950	4.3	926	4.1	4.5
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,020	1,030	4.4	1,010	4.2	4.6
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	968	979	4.3	957	4.1	4.5
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	727	736	4.6	718	4.4	4.8
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	635	642	4.6	627	4.4	4.8
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	496	500	4.7	491	4.5	4.9
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	960	972	4.8	948	4.6	5.0
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	1,990	2,010	4.5	1,960	4.3	4.7
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,600	1,620	4.3	1,570	4.1	4.5
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,170	1,180	4.2	1,150	4.0	4.4
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	643	653	4.4	632	4.2	4.6
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,500	1,520	4.1	1,480	3.9	4.3
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,520	4,580	4.3	4,450	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-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,100	3,140	4.3	3,050	4.1	4.5
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,160	2,190	4.4	2,130	4.2	4.6
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,120	3,160	4.6	3,080	4.4	4.8
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	ピーサイト秋葉原	F	941	955	4.3	927	4.1	4.5
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	1,620	1,640	4.0	1,600	3.8	4.2
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,360	2,390	4.3	2,320	4.1	4.5
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,520	1,540	4.3	1,490	4.1	4.5
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,430	1,450	4.3	1,410	4.1	4.5
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,300	1,310	4.5	1,280	4.3	4.7
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,410	3,460	4.5	3,360	4.3	4.7
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,380	1,390	5.1	1,370	4.9	5.3
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,200	1,220	4.3	1,180	4.1	4.5
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,530	1,550	4.0	1,500	3.8	4.2
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,020	1,030	4.1	1,000	3.9	4.3
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	3,880	3,940	4.0	3,820	3.8	4.2
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,180	1,190	4.3	1,160	4.1	4.5
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,450	1,470	4.1	1,430	3.9	4.3
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	929	943	4.1	914	3.9	4.3
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	778	789	4.2	766	4.0	4.4
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	892	906	4.2	878	4.0	4.4
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	750	760	4.6	739	4.4	4.8
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	922	936	4.3	908	4.1	4.5
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,100	1,110	4.2	1,080	4.0	4.4
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,050	1,060	4.2	1,030	4.0	4.4
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,640	7,840	4.2	7,550	4.4	4.4
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,270	1,280	5.1	1,260	4.9	5.3
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,300	1,310	4.7	1,280	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	3,150	3,180	4.7	3,110	4.5	4.9
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,200	1,210	4.8	1,180	4.6	5.0
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,780	1,800	4.8	1,760	4.6	5.0
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,950	1,970	5.0	1,920	4.8	5.2
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	901	909	5.1	892	4.9	5.3
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,000	1,010	5.3	992	5.1	5.5
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	529	533	5.4	524	5.2	5.6
R-13	KDXレジデンス一番町	D	683	686	5.1	681	4.9	5.3
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	562	566	5.1	560	4.9	5.3
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	611	613	5.2	610	5.0	5.4
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,700	2,730	4.8	2,660	4.6	5.0
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,070	1,080	4.8	1,060	4.6	5.0
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,040	1,050	5.1	1,030	4.9	5.3
R-19	KDXレジデンス西大路	D	925	934	4.8	921	4.6	5.0
R-20	KDXレジデンス西院	D	498	504	4.8	495	4.6	5.0
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,630	1,640	5.0	1,610	4.8	5.2
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,560	1,570	5.0	1,540	4.8	5.2
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	578	583	5.1	572	4.9	5.3
R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注2)	F	1,387	1,400	5.2	1,373	5.0	5.4
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	840	848	5.2	831	5.0	5.4
R-26	KDXレジデンス守口	F	640	646	5.1	634	4.9	5.3

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 (%)
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,290	1,300	4.7	1,270	4.5	4.9
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	664	667	5.7	660	5.5	5.9
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	851	860	5.0	842	4.8	5.2
R-32	KDXレジデンス西公園	F	839	847	5.0	831	4.8	5.2
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	867	876	4.8	857	4.6	5.0
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	4,260	4,330	4.7	4,180	4.6	4.9
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,120	1,130	4.7	1,100	4.5	4.9
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,450	3,490	4.7	3,400	4.5	4.9
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,290	2,300	5.5	2,290	5.3	5.7
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	D	5,210	5,290	4.8	5,170	4.6	5.0
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,560	1,570	5.0	1,540	4.8	5.2
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,470	1,490	4.4	1,450	4.2	4.6
R-42	セレニテ西宮本町	T	739	753	5.0	733	5.1	5.2
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,670	1,700	4.9	1,650	5.0	5.1
合計		-	192,137	192,754	-	189,592	-	-

(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」）、森井総合鑑定株式会社（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1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

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	PML値 (%) (注3)
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
合計 (注5)		-	140,850	7,367,822	-	2.16

(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」）又はSOMPOリスクアマネジメント株式会社（記号「S」）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2017年6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114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1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

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(3278) 2018年1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
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・エヌ・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北	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-6	KDX新町レジデンス	株式会社カイ設計	株式会社森本組	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
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	青木あすなる建設株式会社	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1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ータワー	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

- (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) 物件番号T-67、T-68、T-75、T-76、T-77、T-78、R-41及びR-42については、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13期（2018年7月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-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	100	—	—
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	80	—	—
R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市	大規模修繕工事 (II期工事)	自 2018年2月 至 2018年7月	54	—	—
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2月 至 2018年7月	44	—	—
R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市	インターホン設備 交換工事	自 2018年2月 至 2018年7月	16	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期（2018年1月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で286百万円であり、修繕費に計上した228百万円と合わせ、合計514百万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-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	大規模修繕工事	自 2017年 8月 至 2017年12月	56
R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市	大規模修繕工事 (I期工事)	自 2017年10月 至 2018年 1月	48
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	大規模修繕工事	自 2017年 9月 至 2018年 1月	40
R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市	屋上改修工事	自 2017年11月 至 2017年12月	4
R-17	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋市	共用部改修工事	自 2017年11月 至 2017年12月	4
その他					131
ポートフォリオ全体					286

(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8期 自2015年8月1日 至2016年1月31日	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
当期首積立金残高	777	938	1,074	1,161	1,295
当期積立額	189	149	149	151	263
当期積立金取崩額	28	13	62	17	174
次期繰越額	938	1,074	1,161	1,295	1,384

(3) 主要なテナントの概要

2018年1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、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
株式会社長谷エライ ブネット	不動産 管理業	T-12	KDX川口幸町レジデンス	2,449.77	90,061	8,735	2019年1月31日
		T-22	KDXレジデンス代官山II	985.10	47,184	8,169	2018年8月6日
		T-26	KDXレジデンス東新宿	4,218.00	202,314	20,756	2018年8月6日
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	865.97	45,924	6,110	2018年8月6日
		T-33	KDXレジデンス用賀	911.52	39,168	6,526	2018年8月6日
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,506.42	74,796	8,985	2018年8月6日
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1,148.50	53,328	6,797	2018年8月6日
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1,083.40	45,132	4,485	2018年8月6日
		T-47	KDXレジデンス町田	3,832.53	116,568	20,010	2018年8月6日
		T-54	KDXレジデンス大島	2,372.67	121,380	11,511	2018年8月6日
		T-55	KDXレジデンス大山	3,820.02	166,224	19,896	2018年8月6日
		T-59	KDXレジデンス千駄木	3,159.89	122,068	30,536	2018年2月4日
		T-62	KDXレジデンス入谷	1,872.15	74,112	9,578	2018年2月4日
		T-63	KDXレジデンス立川	3,996.56	170,790	15,839	2018年2月4日
		R-7	KDX宝塚レジデンス	4,631.16	113,064	9,106	2018年4月30日
		R-8	KDX清水レジデンス	5,996.30	129,840	12,665	2019年1月31日
		R-19	KDXレジデンス西大路	2,283.76	62,950	5,602	2018年8月6日
		R-20	KDXレジデンス西院	1,072.39	34,080	2,374	2018年8月6日
		R-21	KDXレジデンス難波	3,284.38	106,917	9,754	2018年8月6日
		R-22	KDXレジデンス難波南	3,696.27	109,396	10,213	2018年8月6日
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	4,548.39	98,916	10,172	2018年8月6日
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1,935.59	56,256	3,972	2018年8月6日
		R-26	KDXレジデンス守口	1,942.78	44,652	3,138	2018年8月6日
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	3,999.01	134,016	25,976	2018年8月6日
		R-30	KDXレジデンス天神東II	2,478.60	55,440	4,857	2018年8月6日
		R-32	KDXレジデンス西公園	2,300.38	52,524	7,549	2018年8月6日
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	2,008.16	52,992	7,289	2018年8月6日
		R-34	メロディーハイム御殿山	2,297.24	39,384	6,765	2018年8月6日
		R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	10,854.69	300,270	18,796	2018年2月4日
		R-43	KDXレジデンス西新	3,964.64	89,871	1,298	2018年7月31日
株式会社タイセイ・ ハウジープロパティ	不動産 管理業	T-3	KDX大伝馬レジデンス	2,353.23	110,362	12,016	2018年4月30日
		T-4	KDX岩本町レジデンス	1,108.68	53,256	5,550	2018年4月30日
		T-5	KDX文京千石レジデンス	2,054.10	96,648	9,943	2018年4月30日
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	6,117.48	193,440	34,393	2018年4月30日
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	3,388.11	113,622	18,373	2018年4月30日
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	748.96	40,680	5,258	2018年8月6日
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	2,024.81	77,304	9,541	2018年3月27日
		T-64	KDXレジデンス鶴見	3,499.84	97,047	14,952	2018年2月4日
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,572.06	72,529	9,346	2018年5月31日
		T-74	KDXレジデンス上石神井	967.77	42,768	5,521	2018年7月31日
		T-75	KDXレジデンス新大塚	872.00	44,496	11,304	2018年10月31日
		R-3	KDX泉レジデンス	2,651.30	71,628	10,656	2018年4月30日
		R-4	KDX千早レジデンス	2,823.78	87,708	10,783	2018年4月30日
		R-16	KDXレジデンス東桜I	5,789.34	173,988	12,274	2018年8月6日
		R-17	KDXレジデンス東桜II	2,536.31	71,684	11,077	2018年8月6日
R-18	KDXレジデンス神宮前	2,489.15	70,314	7,331	2018年8月6日		

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
アール・エー・ア セット・マネジメ ント株式会社	不動産 管理業	T-1	KDX代官山レジデンス	5,244.35	292,860	73,348	2018年4月30日
		T-13	KDXレジデンス白金I	3,575.44	188,580	80,704	2018年8月6日
		T-15	KDXレジデンス白金II	2,854.89	170,603	41,367	2018年8月6日
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,827.99	106,632	12,942	2018年8月6日
		T-20	KDXレジデンス高輪	1,007.18	50,544	6,341	2018年8月6日
		T-27	KDXレジデンス四谷	3,101.16	145,224	29,053	2018年8月6日
		T-32	KDXレジデンス三宿	1,078.33	51,036	6,307	2018年8月6日
		T-34	KDXレジデンス下馬	829.05	40,920	5,273	2018年8月6日
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	931.82	34,800	4,099	2018年8月6日
		T-52	KDXレジデンス戸越	4,441.03	225,060	30,589	2018年8月6日
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	3,217.69	162,528	19,660	2018年8月6日
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,854.23	247,536	35,180	2018年2月4日
		T-66	KDXレジデンス赤坂	1,140.44	71,424	10,205	2018年9月29日
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,659.66	187,335	31,326	2018年10月29日
		T-70	KDXレジデンス西麻布	1,321.80	72,744	10,232	2018年7月31日
T-71	KDXレジデンス麻布台仙台坂	878.50	52,224	6,091	2018年7月31日		
東京建物不動産販 売株式会社	不動産 管理業	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1,054.83	49,068	5,881	2018年4月30日
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	2,002.46	47,400	6,967	2018年4月30日
		T-17	KDXレジデンス南麻布	2,730.82	139,308	21,254	2018年8月6日
		T-21	KDXレジデンス西原	2,310.08	97,740	15,076	2018年8月6日
		T-28	KDXレジデンス西新宿	1,318.50	67,512	7,663	2018年8月6日
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	2,339.62	80,172	12,759	2018年8月6日
		T-37	KDXレジデンス田園調布	2,359.44	71,556	11,169	2018年8月6日
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	1,123.47	51,594	6,280	2018年8月6日
		T-40	KDXレジデンス御徒町	1,329.79	59,172	5,005	2018年8月6日
		T-41	KDXレジデンス元浅草	1,261.28	55,800	7,131	2018年8月6日
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	989.82	38,766	3,567	2018年8月6日
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	1,554.11	64,044	7,831	2018年8月6日
		T-46	KDXレジデンス宮前平	2,387.52	68,136	10,956	2018年8月6日
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,599.23	77,400	8,229	2018年8月6日
T-78	KDXレジデンス豊洲	6,811.38	271,097	10,000	2018年8月21日		

(注1) 「年間賃料」には、第12期末(2018年1月31日)現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された賃料及び共益費(契約書上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金等」には、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 契約更改の方法については、賃貸借期間満了日の3か月前までに、信託受託者又は賃借人のいずれかが相手方に対して書面による意思表示を行わない限り、賃貸借期間は1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (2017年8月1日～2018年1月31日) : 184日間 2018年1月31日現在

地域区分		東京経済圏													
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大伝馬 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志村坂上 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	2.9%	1.1%	0.5%	0.9%	0.4%	1.7%	1.1%	0.4%	0.9%	0.7%	1.8%	1.7%	1.4%	1.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,721	1,731	800	1,468	624	2,718	1,798	637	1,367	1,128	3,019	2,812	2,244	2,082
	期末評価額 (百万円)	5,680	1,990	928	1,710	849	3,250	1,790	713	1,750	1,350	3,430	3,340	2,470	2,530
	構成比率	3.0%	1.0%	0.5%	0.9%	0.4%	1.7%	0.9%	0.4%	0.9%	0.7%	1.8%	1.7%	1.3%	1.3%
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 (㎡)	5,244.35	2,353.23	1,108.68	2,054.10	1,054.83	6,117.48	3,040.11	2,002.46	3,388.11	2,449.77	3,575.44	2,854.89	1,190.11	2,730.82
	稼働率														
	2018年1月31日	98.2%	100.0%	98.0%	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%	-	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%	-	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%	-	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%	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%	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%	-	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%	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%	-	91.3%	94.6%	98.2%	97.1%	98.9%	95.8%	91.1%	
2013年7月31日	95.5%	96.3%	97.2%	93.3%	95.4%	95.2%	-	100.0%	96.9%	96.6%	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計 (千円)	159,975	57,810	27,540	50,874	25,340	103,181	43,749	24,830	60,539	48,148	108,351	90,659	51,269	73,715
	賃貸事業収入	146,216	53,542	25,969	46,933	24,489	94,261	43,749	23,786	56,696	44,253	90,931	84,252	49,911	68,640
	その他賃貸事業収入	13,758	4,267	1,570	3,941	851	8,919	-	1,044	3,843	3,895	17,419	6,406	1,358	5,074
	賃貸事業費用合計 (千円)	25,476	12,083	7,198	12,195	4,529	19,927	1,256	6,559	14,605	9,971	31,864	16,907	10,771	13,698
	管理委託費	9,152	4,530	2,580	3,807	2,140	7,003	-	2,269	3,626	2,732	7,427	6,355	3,626	5,813
	公租公課	8,854	2,809	1,239	2,452	1,242	5,549	1,250	1,599	3,787	2,754	7,628	4,573	3,351	3,798
	水道光熱費	3,712	455	291	575	240	1,248	-	373	888	726	12,504	1,451	1,055	465
	修繕費	1,997	2,511	1,564	3,296	275	3,386	-	1,630	3,515	2,069	1,836	1,721	1,394	1,965
	保険料	171	62	30	56	31	153	-	48	101	66	125	92	47	83
	信託報酬・その他	1,589	1,712	1,492	2,006	597	2,586	6	638	2,684	1,622	2,342	2,713	1,296	1,571
	NOI (= -) (千円)	134,498	45,726	20,341	38,679	20,811	83,253	42,493	18,271	45,934	38,177	76,486	73,751	40,497	60,016
減価償却費 (千円)	15,857	10,666	5,241	6,513	4,899	21,485	-	3,604	17,226	7,261	7,703	6,673	3,241	6,865	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	118,641	35,059	15,100	32,166	15,912	61,768	42,493	14,666	28,707	30,915	68,782	67,077	37,256	53,151	
資本的支出 (千円)	6,676	2,481	-	792	185	4,631	-	2,133	2,290	523	391	369	1,070	2,830	
NC F (= -) (千円)	127,822	43,245	20,341	37,887	20,626	78,621	42,493	16,137	43,643	37,653	76,095	73,381	39,427	57,185	
参考情報	経費率 (= /)	15.9%	20.9%	26.1%	24.0%	17.9%	19.3%	2.9%	26.4%	24.1%	20.7%	29.4%	18.6%	21.0%	18.6%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	17,708	5,619	2,479	4,904	2,486	11,098	2,502	3,199	7,575	5,514	15,257	9,146	6,703	7,597
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (2017年8月1日~2018年1月31日) : 184日間 2018年1月31日現在

地域区分		東京経済圏													
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 日本橋水天宮	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	1.1%	1.0%	0.5%	0.9%	0.4%	0.4%	2.0%	0.7%	2.0%	1.4%	0.6%	0.4%	0.8%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,776	1,559	770	1,456	762	645	3,205	1,174	3,250	2,261	1,003	716	1,276	915
	期末評価額 (百万円)	2,220	1,910	987	1,870	928	788	3,870	1,330	3,890	2,590	1,250	870	1,420	1,070
	構成比率	1.2%	1.0%	0.5%	1.0%	0.5%	0.4%	2.0%	0.7%	2.0%	1.3%	0.7%	0.5%	0.7%	0.6%
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 (㎡)	2,443.72	1,827.99	1,007.18	2,310.08	985.10	748.96	5,534.86	1,516.87	4,218.00	3,101.16	1,318.50	865.97	2,339.62	974.47
	稼働率														
	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%	100.0%	95.3%	97.9%	89.1%	96.8%	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%	
2013年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計 (千円)	63,622	55,810	26,659	48,661	27,891	21,990	97,101	40,126	110,561	78,944	34,369	24,498	43,154	28,664
	賃貸事業収入	60,671	52,664	24,217	44,138	22,835	19,222	93,188	37,429	102,204	71,261	33,079	22,947	39,370	26,475
	その他賃貸事業収入	2,950	3,146	2,441	4,522	5,055	2,767	3,913	7,683	8,357	7,683	1,290	1,551	3,784	2,188
	賃貸事業費用合計 (千円)	10,464	10,447	7,181	12,158	6,490	5,167	10,460	11,020	20,331	16,786	7,670	4,602	7,991	6,438
	管理委託費	3,898	3,934	2,602	5,322	2,166	1,884	1,655	3,374	6,646	7,677	3,343	1,751	3,191	2,279
	公租公課	2,915	2,508	1,470	3,031	2,564	1,132	4,995	1,726	5,481	4,890	1,697	1,018	2,116	1,243
	水道光熱費	593	506	370	769	193	320	845	464	1,432	1,179	321	243	379	405
	修繕費	1,927	1,832	1,189	2,341	750	1,054	1,825	4,006	4,267	1,020	1,722	816	1,533	1,754
	保険料	65	59	28	69	28	26	145	43	126	139	37	25	60	28
	信託報酬・その他	1,064	1,606	1,519	623	787	748	991	1,405	2,376	1,877	547	747	708	727
NOI (= -) (千円)	53,158	45,363	19,477	36,502	21,400	16,822	86,641	29,105	90,229	62,158	26,699	19,896	35,163	22,225	
減価償却費 (千円)	5,777	6,152	2,765	5,805	1,262	2,804	17,764	6,547	11,563	9,293	3,877	3,320	4,555	4,654	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	47,380	39,210	16,711	30,697	20,137	14,018	68,876	22,558	78,666	52,864	22,821	16,576	30,607	17,570	
資本的支出 (千円)	490	1,201	-	3,920	-	-	605	40,078	493	1,655	3,911	111	3,088	864	
NC F (= -) (千円)	52,667	44,161	19,477	32,582	21,400	16,822	86,035	10,972	89,736	60,502	22,787	19,784	32,075	21,361	
参考情報	経費率 (= /)	16.4%	18.7%	26.9%	25.0%	23.3%	23.5%	10.8%	27.5%	18.4%	21.3%	22.3%	18.8%	18.5%	22.5%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	5,830	5,016	2,941	6,063	3,378	2,265	9,991	3,452	10,963	9,781	3,395	2,036	4,234	2,487
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (2017年8月1日~2018年1月31日) : 184日間

2018年1月31日現在

地域区分		東京経済圏													
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	0.5%	0.4%	0.4%	0.8%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	760	700	604	1,247	1,039	1,055	755	770	846	799	610	560	407	787
	期末評価額 (百万円)	888	835	727	1,450	1,280	1,190	901	938	1,020	968	727	635	496	960
	構成比率	0.5%	0.4%	0.4%	0.8%	0.7%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.5%
貸借借情報	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 (㎡)	1,078.33	911.52	829.05	2,408.56	1,506.42	2,359.44	1,148.50	1,123.47	1,329.79	1,261.28	1,083.40	989.82	931.82	1,554.11
	稼働率														
	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%	100.0%	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%	
2013年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計 (千円)	26,531	23,700	20,578	46,452	39,188	38,747	28,573	27,651	29,932	29,478	23,241	20,458	17,299	34,871
	賃貸事業収入	25,182	21,025	19,396	46,452	37,295	35,516	26,755	26,137	29,430	27,957	22,742	19,219	16,928	31,104
	その他賃貸事業収入	1,348	2,674	1,182	-	1,892	3,231	1,818	1,513	502	1,520	499	1,239	371	3,767
	賃貸事業費用合計 (千円)	5,793	5,026	5,875	3,091	9,252	5,557	5,462	8,034	4,768	7,686	5,107	5,599	4,156	9,277
	管理委託費	2,452	1,516	2,179	473	2,728	2,567	2,363	2,283	1,781	2,547	1,850	1,677	1,662	4,259
	公租公課	1,423	1,255	779	2,069	1,925	1,889	1,500	1,274	1,669	1,508	1,229	1,206	1,091	1,653
	水道光熱費	218	402	217	-	449	453	371	373	370	388	286	201	190	631
	修繕費	581	1,172	1,560	38	2,658	182	462	3,318	449	2,645	1,031	1,990	346	1,494
	保険料	31	26	20	50	44	50	38	31	34	39	29	29	26	51
信託報酬・その他	1,085	652	1,117	460	1,446	414	725	752	462	556	680	493	838	1,186	
NO I (= -) (千円)	20,737	18,674	14,703	43,360	29,935	33,190	23,111	19,616	25,164	21,791	18,134	14,859	13,142	25,593	
減価償却費 (千円)	3,112	2,607	2,250	3,315	5,445	4,115	5,892	3,971	3,768	4,473	4,209	3,353	3,770	5,945	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	17,625	16,066	12,453	40,045	24,490	29,074	17,219	15,644	21,396	17,318	13,924	11,506	9,371	19,648	
資本的支出 (千円)	111	316	282	750	542	117	228	3,822	-	3,722	306	-	226	470	
NCF (= -) (千円)	20,626	18,357	14,420	42,610	29,393	33,072	22,883	15,794	25,164	18,069	17,827	14,859	12,915	25,123	
参考情報	経費率 (= /)	21.8%	21.2%	28.5%	6.7%	23.6%	14.3%	19.1%	29.1%	15.9%	26.1%	22.0%	27.4%	24.0%	26.6%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	2,846	2,511	1,559	4,139	3,850	3,778	3,001	2,549	3,331	3,018	2,459	2,413	2,183	3,307
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (2017年8月1日～2018年1月31日) : 184日間 2018年1月31日現在

地域区分		東京経済圏													
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 六山	KDXレジデンス 半蔵門	ピーサイト 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	0.6%	1.1%	0.8%	0.6%	0.3%	0.8%	2.3%	1.6%	1.1%	1.6%	2.9%	0.5%	0.8%	1.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	999	1,745	1,354	1,008	566	1,327	3,782	2,612	1,861	2,684	4,982	869	1,389	2,377
	期末評価額 (百万円)	1,130	1,990	1,600	1,170	643	1,500	4,520	3,100	2,160	3,120	5,470	941	1,620	2,360
	構成比率	0.6%	1.0%	0.8%	0.6%	0.3%	0.8%	2.4%	1.6%	1.1%	1.6%	2.8%	0.5%	0.8%	1.2%
貸借借情報	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 (㎡)	2,387.52	3,832.53	2,024.81	1,756.27	877.14	1,599.23	4,441.03	3,217.69	2,372.67	3,820.02	4,854.23	1,254.50	1,809.84	3,159.89
	稼働率														
	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2013年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計 (千円)	36,269	58,756	43,874	30,200	18,875	39,176	119,543	86,087	63,293	90,645	130,077	23,882	39,000	64,419
	賃貸事業収入	33,161	52,947	37,306	30,147	18,495	38,031	111,828	80,601	57,718	82,870	120,642	23,882	39,000	59,506
	その他賃貸事業収入	3,108	5,808	6,567	52	379	1,145	7,714	5,485	5,574	7,774	9,434	-	-	4,913
	賃貸事業費用合計 (千円)	9,074	15,792	8,721	5,012	4,212	7,849	22,570	16,054	14,709	15,285	25,554	2,898	7,787	12,636
	管理委託費	2,806	5,291	2,562	1,024	1,681	2,864	6,804	5,248	4,695	4,449	6,216	-	1,248	3,535
	公租公課	2,041	3,534	2,275	1,565	983	1,876	5,527	4,653	2,733	4,805	6,780	1,608	2,384	2,930
	水道光熱費	439	805	588	322	233	336	678	808	552	965	1,109	-	537	1,830
	修繕費	2,796	3,692	2,268	1,670	572	1,354	5,760	2,895	4,094	2,565	8,501	891	2,783	2,742
	保険料	65	112	74	44	25	42	149	114	77	122	147	37	57	93
	信託報酬・その他	925	2,356	952	385	716	1,375	3,650	2,333	2,555	2,378	2,799	360	777	1,503
	NOI (= -) (千円)	27,194	42,963	35,153	25,187	14,663	31,327	96,973	70,032	48,583	75,359	104,523	20,983	31,212	51,782
減価償却費 (千円)	4,708	14,894	6,907	4,119	2,225	4,182	17,032	12,789	11,049	16,586	14,215	2,513	3,659	8,726	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	22,485	28,068	28,245	21,068	12,438	27,144	79,940	57,243	37,534	58,772	90,307	18,470	27,552	43,056	
資本的支出 (千円)	535	1,493	2,350	1,169	556	1,682	8,552	-	364	476	60,636	572	3,927	5,467	
NCF (= -) (千円)	26,659	41,470	32,802	24,018	14,106	29,644	88,420	70,032	48,218	74,883	43,886	20,411	27,285	46,315	
参考情報	経費率 (= /)	25.0%	26.9%	19.9%	16.6%	22.3%	20.0%	18.9%	18.6%	23.2%	16.9%	19.6%	12.1%	20.0%	19.6%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	4,083	7,070	4,551	3,130	1,966	3,754	11,054	9,307	5,466	9,610	13,560	3,217	4,752	5,861
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (2017年8月1日~2018年1月31日) : 184日間 2018年1月31日現在

地域区分		東京経済圏													
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	0.9%	0.8%	0.6%	1.8%	0.6%	0.7%	0.7%	0.4%	1.7%	0.7%	0.7%	0.5%	0.3%	0.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,431	1,266	1,079	3,045	1,129	1,121	1,203	733	2,972	1,184	1,248	810	574	710
	期末評価額 (百万円)	1,520	1,430	1,300	3,410	1,380	1,200	1,530	1,020	3,880	1,180	1,450	929	778	892
	構成比率	0.8%	0.7%	0.7%	1.8%	0.7%	0.6%	0.8%	0.5%	2.0%	0.6%	0.8%	0.5%	0.4%	0.5%
賃貸借情報	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 (㎡)	2,144.19	1,871.70	1,872.15	3,996.56	3,499.84	1,572.06	1,140.44	1,031.09	2,659.66	1,246.79	1,321.80	878.50	808.54	939.89
	稼働率														
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2013年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計 (千円)	40,279	39,287	38,859	98,675	52,126	38,221	37,031	27,160	96,735	30,995	38,828	25,935	21,147	25,038
	賃貸事業収入	36,103	36,952	37,353	88,108	46,925	35,649	36,482	26,521	90,726	30,487	36,418	24,670	20,322	23,824
	その他賃貸事業収入	4,176	2,334	1,505	10,567	5,200	2,572	549	638	6,009	507	2,409	1,265	824	1,213
	賃貸事業費用合計 (千円)	8,825	6,895	7,277	15,629	9,981	9,938	4,069	4,831	13,213	5,451	7,452	8,799	6,722	4,349
	管理委託費	2,604	2,431	2,768	6,823	3,235	2,485	1,634	1,566	4,749	2,246	2,141	3,186	2,510	1,604
	公租公課	2,729	2,088	1,948	4,273	2,505	1,907	1,507	1,652	3,287	1,675	2,530	1,568	1,002	1,179
	水道光熱費	381	357	353	834	600	502	245	425	926	196	571	306	288	318
	修繕費	1,878	950	1,168	2,650	2,417	3,291	93	175	757	236	1,040	1,969	1,440	369
	保険料	64	52	52	136	84	45	36	32	82	35	41	27	24	27
	信託報酬・その他	1,167	1,015	986	909	1,137	1,705	551	979	3,409	1,060	1,126	1,741	1,456	850
	NO I (= -) (千円)	31,454	32,392	31,581	83,046	42,145	28,283	32,962	22,329	83,522	25,543	31,376	17,135	14,424	20,688
減価償却費 (千円)	4,595	6,591	6,175	21,053	6,975	5,665	4,195	3,682	11,268	4,885	3,848	2,521	2,968	3,111	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	26,858	25,800	25,406	61,992	35,169	22,618	28,767	18,646	72,254	20,658	27,527	14,614	11,456	17,576	
資本的支出 (千円)	2,391	429	925	138	7,422	1,239	-	-	-	-	543	1,927	535	1,819	
NCF (= -) (千円)	29,062	31,963	30,656	82,908	34,722	27,044	32,962	22,329	83,522	25,543	30,832	15,208	13,888	18,868	
参考情報	経費率 (= /)	21.9%	17.6%	18.7%	15.8%	19.1%	26.0%	11.0%	17.8%	13.7%	17.6%	19.2%	33.9%	31.8%	17.4%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	5,459	4,176	3,897	8,545	5,010	3,814	3,014	3,304	6,574	3,351	5,061	3,136	2,005	2,359
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (2017年8月1日～2018年1月31日) : 184日間 2018年1月31日現在

地域区分		東京経済圏					地方経済圏									
物件番号		T-74	T-75	T-76	T-77	T-78	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8	R-9	R-10	
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堺筋本町 レジデンス	KDX新町 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	
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	2012年5月1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	1,015	1,510	1,680	765	830	
	構成比率	0.4%	0.5%	0.5%	0.5%	4.6%	0.6%	0.7%	0.7%	1.8%	0.6%	0.9%	1.0%	0.5%	0.5%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	665	785	919	868	7,818	965	1,074	1,025	2,773	962	1,401	1,599	741	807	
	期末評価額 (百万円)	750	922	1,100	1,050	7,640	1,270	1,300	1,350	3,150	1,200	1,780	1,950	901	1,000	
貸借情報	貸貸可能戸数 (戸)	47	40	43	36	242	92	40	92	160	94	80	148	78	84	
	貸貸可能面積 (㎡)	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	2,146.02	4,631.16	6,255.16	2,762.76	3,413.06	
	貸貸面積 (㎡)	967.77	872.00	1,048.80	1,111.66	6,811.38	3,096.47	2,651.30	2,823.78	6,194.90	2,077.53	4,631.16	5,996.30	2,692.30	3,222.67	
	稼働率															
貸借借情報	2018年1月31日	93.8%	100.0%	85.5%	93.4%	100.0%	93.0%	94.8%	96.2%	97.0%	96.8%	100.0%	95.9%	97.4%	94.4%	
	2017年7月31日	95.7%	100.0%	100.0%	97.9%	-	95.0%	97.4%	91.8%	95.0%	94.7%	99.3%	91.5%	96.1%	92.8%	
	2017年1月31日	97.8%	100.0%	100.0%	87.2%	-	93.4%	97.6%	99.2%	94.4%	94.7%	97.1%	96.6%	98.7%	100.0%	
	2016年7月31日	-	-	-	-	-	95.7%	97.4%	94.8%	88.6%	93.6%	91.4%	97.6%	96.1%	100.0%	
	2016年1月31日	-	-	-	-	-	98.0%	89.8%	97.3%	91.4%	92.6%	97.1%	98.0%	96.1%	97.9%	
	2015年7月31日	-	-	-	-	-	100.0%	85.0%	98.9%	97.5%	93.6%	94.3%	94.2%	100.0%	94.3%	
	2015年1月31日	-	-	-	-	-	98.2%	100.0%	96.4%	93.2%	98.9%	95.7%	92.1%	94.9%	91.9%	
	2014年7月31日	-	-	-	-	-	96.4%	95.0%	100.0%	92.9%	100.0%	90.0%	94.2%	96.1%	100.0%	
	2014年1月31日	-	-	-	-	-	97.9%	97.6%	95.1%	94.0%	92.6%	97.1%	95.4%	98.7%	99.0%	
2013年7月31日	-	-	-	-	-	100.0%	97.6%	98.9%	90.8%	96.8%	100.0%	93.6%	-	-		
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	163日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	賃貸事業収入合計 (千円)	23,201	22,608	27,441	27,796	79,320	48,735	42,417	48,038	107,651	37,295	58,399	70,579	33,686	37,066	
	賃貸事業収入	21,731	22,248	26,188	27,086	78,896	44,771	35,373	44,042	99,936	35,726	55,593	62,452	31,420	32,818	
	その他賃貸事業収入	1,470	360	1,252	709	424	3,964	7,043	3,995	7,714	1,569	2,806	8,126	2,266	4,247	
	賃貸事業費用合計 (千円)	6,125	1,803	5,702	4,796	4,948	11,940	10,797	10,487	22,814	11,251	9,173	17,102	8,329	10,102	
	管理委託費	1,873	240	2,741	2,206	3,064	3,065	3,442	3,743	5,812	2,148	2,542	4,092	2,161	2,895	
	公租公課	1,633	1,267	1,508	1,277	10	3,244	2,409	3,002	7,602	1,896	3,910	5,399	2,627	3,282	
	水道光熱費	218	-	266	219	900	953	299	1,001	1,438	529	648	697	535	791	
	修繕費	1,145	11	241	368	-	2,557	3,028	1,182	3,038	3,625	780	4,260	1,197	1,490	
	保険料	30	24	35	34	177	80	69	79	197	58	104	154	72	64	
	信託報酬・その他	1,223	260	911	690	795	2,038	1,548	1,477	4,725	2,993	1,187	2,498	1,734	1,577	
NO I (= -) (千円)	17,076	20,804	21,738	22,999	74,372	36,795	31,619	37,550	84,836	26,043	49,226	53,476	25,356	26,964		
減価償却費 (千円)	3,523	3,433	4,116	4,392	28,252	10,350	9,164	10,014	23,761	8,995	16,534	14,202	7,869	7,515		
賃貸事業利益 (= -) (千円)	13,552	17,371	17,622	18,606	46,120	26,444	22,455	27,536	61,075	17,048	32,692	39,274	17,487	19,448		
資本的支出 (千円)	2,556	-	-	-	-	160	1,235	-	483	-	775	525	2,776	1,193		
NCF (= -) (千円)	14,519	20,804	21,738	22,999	74,372	36,634	30,383	37,550	84,352	26,043	48,451	52,951	22,580	25,770		
参考情報	経費率 (= /)	26.4%	8.0%	20.8%	17.3%	6.2%	24.5%	25.5%	21.8%	21.2%	30.2%	15.7%	24.2%	24.7%	27.3%	
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	3,268	2,535	3,016	2,555	8,530	6,489	4,819	6,005	15,209	3,794	7,825	10,801	5,255	6,566	
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (2017年8月1日~2018年1月31日) : 184日間 2018年1月31日現在

地域区分		地方経済圏													
物件番号		R-11	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
物件名称		KDXレジデンス 豊平公園	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
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)	445	530	520	480	2,350	900	840	813	440	1,410	1,350	510	1,275	740
	構成比率	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	1.4%	0.5%	0.5%	0.5%	0.3%	0.9%	0.8%	0.3%	0.8%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	434	515	508	469	2,299	884	817	797	430	1,388	1,314	491	1,287	706
	期末評価額 (百万円)	529	683	562	611	2,700	1,070	1,040	925	498	1,630	1,560	578	1,387	840
	構成比率	0.3%	0.4%	0.3%	0.3%	1.4%	0.6%	0.5%	0.5%	0.3%	0.8%	0.8%	0.3%	0.7%	0.4%
賃貸借情報	賃貸可能戸数 (戸)	65	45	27	40	187	66	95	76	49	118	131	43	61	70
	賃貸可能面積 (㎡)	2,253.81	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
	賃貸面積 (㎡)	2,007.66	1,768.79	1,475.73	2,029.65	5,789.34	2,536.31	2,489.15	2,283.76	1,072.39	3,284.38	3,696.27	1,290.94	4,548.39	1,935.59
	稼働率														
	2018年1月31日	89.1%	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%
	2017年7月31日	95.4%	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%
	2017年1月31日	96.9%	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%
	2016年7月31日	98.4%	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%
	2016年1月31日	93.9%	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%
	2015年7月31日	97.0%	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%
2015年1月31日	95.5%	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%	
2014年7月31日	96.9%	91.9%	88.9%	95.0%	95.2%	97.0%	96.5%	95.0%	98.1%	99.2%	97.8%	97.7%	95.1%	97.1%	
2014年1月31日	92.3%	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%	
2013年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計 (千円)	21,557	26,557	20,647	22,524	97,370	38,560	38,711	32,412	18,141	56,446	56,076	20,183	53,727	28,976
	賃貸事業収入	19,838	25,237	19,327	20,322	87,636	35,850	35,901	29,590	16,363	51,762	53,963	18,963	49,328	27,692
	その他賃貸事業収入	1,718	1,320	1,320	2,202	9,734	2,709	2,810	2,821	1,778	4,684	2,112	1,219	4,399	1,284
	賃貸事業費用合計 (千円)	8,510	7,097	5,188	5,387	30,062	12,983	12,499	7,914	4,236	14,979	11,548	6,533	10,676	6,123
	管理委託費	2,028	2,109	1,641	1,861	8,793	3,508	2,956	1,984	1,124	2,739	2,999	1,430	2,290	1,513
	公租公課	2,143	1,844	1,512	1,780	5,888	2,634	2,565	2,153	960	3,169	3,202	1,311	4,544	1,784
	水道光熱費	787	504	666	330	930	596	557	925	789	1,613	661	387	1,406	410
	修繕費	1,361	1,538	888	582	7,129	3,308	5,495	1,469	649	5,428	2,559	1,526	1,880	1,107
	保険料	55	43	38	47	153	69	66	60	30	79	92	31	122	50
信託報酬・その他	2,133	1,057	440	785	7,167	2,866	858	1,320	682	1,948	2,032	1,847	431	1,257	
NOI (= -) (千円)	13,046	19,460	15,459	17,137	67,307	25,577	26,212	24,497	13,904	41,466	44,528	13,649	43,050	22,852	
減価償却費 (千円)	4,397	5,020	4,448	4,505	17,785	6,991	7,321	6,340	3,848	9,965	11,786	5,192	6,314	8,164	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	8,649	14,439	11,010	12,632	49,522	18,585	18,890	18,156	10,056	31,501	32,741	8,457	36,736	14,688	
資本的支出 (千円)	1,200	551	370	-	144	4,775	396	-	-	1,716	269	-	1,257	348	
NC F (= -) (千円)	11,846	18,908	15,089	17,137	67,163	20,801	25,815	24,497	13,904	39,750	44,258	13,649	41,793	22,504	
参考情報	経費率 (= /)	39.5%	26.7%	25.1%	23.9%	30.9%	33.7%	32.3%	24.4%	23.4%	26.5%	20.6%	32.4%	19.9%	21.1%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	4,287	3,688	3,024	3,560	11,778	5,269	5,132	4,308	1,921	6,340	6,406	2,622	9,093	3,569
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (2017年8月1日~2018年1月31日) : 184日間 2018年1月31日現在

地域区分		地方経済圏													
物件番号		R-26	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
物件名称		KDXレジデンス 守口	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11	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 大瀬ハーバー ビュータワー	KDXレジデンス 南三条
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	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
価格情報	取得価格 (百万円)	551	1,080	1,360	588	680	763	760	400	3,500	973	3,201	1,974	4,606	915
	構成比率	0.3%	0.7%	0.8%	0.4%	0.4%	0.5%	0.5%	0.2%	2.1%	0.6%	1.9%	1.2%	2.8%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	532	1,059	1,462	569	664	745	751	430	3,592	981	3,218	2,024	4,671	952
	期末評価額 (百万円)	640	1,290	1,720	664	851	839	867	510	4,260	1,120	3,450	2,290	5,210	1,560
	構成比率	0.3%	0.7%	0.9%	0.3%	0.4%	0.4%	0.5%	0.3%	2.2%	0.6%	1.8%	1.2%	2.7%	0.8%
賃貸借情報	賃貸可能戸数 (戸)	28	86	21	64	63	36	24	36	274	55	134	170	212	114
	賃貸可能面積 (㎡)	1,942.78	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
	賃貸面積 (㎡)	1,942.78	2,292.72	3,999.01	1,859.68	2,478.60	2,300.38	2,008.16	2,297.24	11,589.95	1,844.12	6,361.03	5,452.32	10,854.69	5,024.59
	稼働率														
	2018年1月31日	100.0%	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%
	2017年7月31日	96.1%	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%
	2017年1月31日	96.1%	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%
	2016年7月31日	96.2%	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%
	2016年1月31日	100.0%	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%
	2015年7月31日	89.6%	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	100.0%	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%	100.0%	88.7%	96.8%	98.4%	94.9%	95.3%	-	-	-	-	-	-	-	
2014年1月31日	96.2%	94.4%	90.7%	95.3%	98.4%	91.3%	96.2%	-	-	-	-	-	-	-	
2013年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計 (千円)	24,143	40,065	66,564	27,011	30,178	30,493	28,963	21,695	121,557	33,104	109,334	98,944	180,391	53,669
	賃貸事業収入	21,400	36,249	58,426	24,538	27,700	26,820	25,427	18,782	119,525	31,227	102,205	81,535	150,334	48,311
	その他賃貸事業収入	2,742	3,816	8,138	2,472	2,477	3,673	3,536	2,912	2,031	1,876	7,129	17,408	30,057	5,358
	賃貸事業費用合計 (千円)	5,774	9,982	17,573	6,456	7,376	6,993	8,069	5,414	15,228	7,900	18,576	23,244	40,344	13,544
	管理委託費	1,483	2,512	6,901	1,761	1,893	1,962	2,079	1,209	3,867	1,955	4,039	5,784	10,697	3,360
	公租公課	1,650	2,563	4,768	1,784	1,930	2,253	2,048	1,360	9,219	1,993	8,259	5,995	13,426	5,284
	水道光熱費	994	595	1,487	356	434	509	413	972	-	300	1,823	3,942	2,024	741
	修繕費	767	2,323	1,820	1,731	2,196	1,329	1,786	1,293	1,313	1,630	2,011	2,609	7,043	2,432
	保険料	56	60	118	45	65	60	50	47	285	53	203	169	349	135
	信託報酬・その他	822	1,926	2,477	777	855	878	1,689	531	543	1,967	2,239	4,743	6,802	1,589
NOI (= -) (千円)	18,369	30,083	48,990	20,554	22,801	23,499	20,894	16,281	106,328	25,203	90,758	75,699	140,047	40,125	
減価償却費 (千円)	5,422	7,724	4,738	5,369	6,223	6,370	4,779	3,004	33,178	4,911	21,966	18,250	42,536	11,228	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	12,946	22,358	44,252	15,185	16,578	17,129	16,115	13,276	73,150	20,292	68,791	57,449	97,510	28,897	
資本的支出 (千円)	-	-	3,572	134	2,343	112	617	-	9,084	-	522	808	827	120	
NC F (= -) (千円)	18,369	30,083	45,418	20,420	20,458	23,386	20,276	16,281	97,243	25,203	90,236	74,890	139,220	40,004	
参考情報	経費率 (= /)	23.9%	24.9%	26.4%	23.9%	24.4%	22.9%	27.9%	25.0%	12.5%	23.9%	17.0%	23.5%	22.4%	25.2%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	3,302	5,126	9,537	3,569	3,861	4,507	4,096	2,720	18,421	3,986	16,518	11,992	26,853	10,569
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第12期 (2017年8月1日～2018年1月31日) : 184日間 2018年1月31日現在

地域区分		地方経済圏			保有資産 115物件 合計
物件番号		R-41	R-42	R-43	
物件名称		セレニテ 北久宝寺	セレニテ 西宮本町	KDXレジデンス 西新	
取得年月日		2015年10月27日	2016年12月1日	2017年8月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,290	617	1,600	164,169
	構成比率	0.8%	0.4%	1.0%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,308	657	1,712	165,040
	期末評価額 (百万円)	1,470	739	1,670	192,137
	構成比率	0.8%	0.4%	0.9%	100.0%
賃貸借情報	賃貸可能戸数 (戸)	85	51	128	7,888
	賃貸可能面積 (㎡)	2,277.14	1,351.68	4,472.72	306,648.54
	賃貸面積 (㎡)	2,194.73	1,326.37	3,964.64	297,460.33
	稼働率				
	2018年1月31日	96.4%	98.1%	88.6%	97.0%
	2017年7月31日	97.5%	98.1%	-	96.8%
	2017年1月31日	97.4%	100.0%	-	96.2%
	2016年7月31日	96.9%	-	-	95.9%
	2016年1月31日	54.2%	-	-	96.0%
	2015年7月31日	-	-	-	96.2%
	2015年1月31日	-	-	-	95.7%
2014年7月31日	-	-	-	95.7%	
2014年1月31日	-	-	-	95.9%	
2013年7月31日	-	-	-	96.2%	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	183日
	賃貸事業収入合計 (千円)	41,356	23,317	55,209	5,671,305
	賃貸事業収入	40,247	21,669	45,979	5,235,620
	その他賃貸事業収入	1,109	1,647	9,230	435,685
	賃貸事業費用合計 (千円)	9,334	4,714	15,015	1,185,205
	管理委託費	2,617	1,361	2,375	362,432
	公租公課	3,111	1,706	20	323,667
	水道光熱費	388	400	2,127	88,669
	修繕費	288	90	7,721	228,410
	保険料	57	39	103	8,399
	信託報酬・その他	2,869	1,115	2,667	173,625
NOI (= -) (千円)	32,022	18,602	40,193	4,486,099	
減価償却費 (千円)	10,155	4,746	6,277	921,858	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	21,866	13,856	33,916	3,564,241	
資本的支出 (千円)	-	-	50,565	286,303	
NCFF (= -) (千円)	32,022	18,602	10,371	4,199,796	
参考情報	経費率 (= /)	22.6%	20.2%	27.2%	20.9%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	6,223	3,413	7,013	661,076
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	

合計：取得価格加重平均運用日数

【参考情報】借入金明細表

2018年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(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								
借入金	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.438%	2018年7月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	-	830,000	-	830,000	0.438%	2018年7月31日		
	株式会社みずほ銀行	-	800,000	-	800,000	0.438%	2018年7月31日		
	小計	1,000,000	1,630,000	-	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	4,000,000	-	4,000,000	-	0.910%	2017年8月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,500,000	-	2,500,000	-				
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	1,500,000	-				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-				
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	500,000	-	1.052%	2018年8月31日		
	株式会社三井住友銀行(注6)	3,250,000	-	-	3,250,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注6)	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社あおぞら銀行(注6)	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行(注6)	500,000	-	-	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社(注6)	500,000	-	-	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社(注6)	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行(注6)	250,000	-	-	250,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)(注6)	3,000,000	-	-	3,000,000				
小計	22,000,000	-	11,000,000	11,000,000					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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			
株式会社三菱東京UFJ銀行	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			
株式会社三菱東京UFJ銀行	300,000	-	-	300,000	0.624%	2020年10月27日			

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(3278) 2018年1月期 決算短信

(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
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.156%	2025年4月27日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)	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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)	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		
	株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.464%	2019年2月28日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	500,000	-	500,000	0.464%	2019年2月28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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	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		
	小計	55,800,000	18,700,000	-	74,500,000				
	合計	78,800,000	20,330,000	11,000,000	88,130,000				

(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、小数第四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) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注5) 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。