



NEXT

KENEDIX

Residential NEXT Investment Corporation

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

第12期 資産運用報告

自 2017年8月1日 至 2018年1月31日

証券コード

3278



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第12期(2018年1月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、本投資法人の第12期の決算概況と運用状況についてご報告申し上げます。

第12期は、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2,352百万円を計上いたしました。その結果、1口当たり分配金は前期比+4.7%の6,946円となりました。

本投資法人は、2017年8月に、東京23区に所在する新築物件のKDXレジデンス豊洲及び福岡市内に所在するKDXレジデンス西新の賃貸住宅2物件(取得価格の合計91億円)を取得しました。また、保有物件の運用状況は、期中平均稼働率が96.7%、期末時点の稼働率が97.0%となりましたほか、テナント入替時及び更新時の賃料も従前の賃料と比較して増額となる等、引き続き良好に推移いたしました。

また、本投資法人は、2018年3月1日に、老人ホーム等のヘルスケア施設を投資対象としていましたジャパン・シニアリビング投資法人と合併するとともに、投資法人の名称を「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」に変更いたしました。

本投資法人は、引き続き、社会・経済構造の変化を的確に把握の上、最適と考えられる投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、的確な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行うことを通じて、投資主利益の最大化を目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
執行役員

ケネディクス不動産投資顧問株式会社
取締役最高業務執行者(COO) 兼 レジデンシャル・リート本部長

佐藤 啓介



1口当たり分配金

第12期(2018年1月期)実績

6,946円

過去
最高

(投資口分割後 3,473円)

第13期(2018年7月期)予想

3,570円

(注)第13期予想及び第14期予想の分配金は、一定の前提条件の下に算出した2018年3月14日時点のものです。なお、本投資法人は2018年3月1日付で投資口を2分割しています。

第14期(2019年1月期)予想

3,640円

営業成績

	第9期実績 (2016年7月期)	第10期実績 (2017年1月期)	第11期実績 (2017年7月期)	第12期実績 (2018年1月期)	第13期予想 ^(注) (2018年7月期)	第14期予想 ^(注) (2019年1月期)
営業収益	5,333百万円	5,468百万円	5,574百万円	5,681百万円	6,593百万円	6,738百万円
営業利益	2,723百万円	2,838百万円	2,833百万円	2,889百万円	2,940百万円	3,400百万円
経常利益	2,193百万円	2,311百万円	2,316百万円	2,353百万円	2,393百万円	2,844百万円
当期純利益	2,192百万円	2,310百万円	2,315百万円	2,352百万円	4,802百万円	2,843百万円
発行済投資口の総口数	349,089口	349,089口	349,089口	349,089口	782,928口	782,928口
1口当たり分配金	6,360円	6,533円	6,633円	6,946円 (投資口分割後) 3,473円	3,570円	3,640円

(注)第13期予想及び第14期予想の各項目の金額は、一定の前提条件の下に算出した2018年3月14日時点のものです。テナントの異動等に伴う賃料収入の変動や、物件の異動、金利の変動、投資口の追加発行等により各項目の金額が変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。なお、各項目の金額は、2018年3月14日付「2018年1月期決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。)また、本投資法人は2018年3月1日付で投資口を2分割しています。

財務状況

	第9期実績 (2016年7月期)	第10期実績 (2017年1月期)	第11期実績 (2017年7月期)	第12期実績 (2018年1月期)
純資産額	82,365百万円	82,552百万円	82,559百万円	82,650百万円
有利子負債額	74,800百万円	81,800百万円	81,800百万円	91,130百万円
総資産有利子負債比率 ^(注)	46.8%	48.9%	48.9%	51.5%
総資産額	159,948百万円	167,276百万円	167,316百万円	176,813百万円
自己資本比率	51.5%	49.4%	49.3%	46.7%
1口当たり純資産額	235,943円	236,478円	236,498円	236,759円

(注)「総資産有利子負債比率」は、各期の期末有利子負債額を期末総資産額で除して算出しています。

目次

I 投資法人の概要	
決算ハイライト	1
合併の概要と成長戦略	2
内部成長	5
財務戦略・サステナビリティ	6
投資主インフォメーション	54
ポートフォリオの概要	56
ポートフォリオ一覧	60
II 資産運用報告	7
III 貸借対照表	34
IV 損益計算書	36
V 投資主資本等変動計算書	37
VI 注記表	38
VII 金銭の分配に係る計算書	50
VIII 独立監査人の監査報告書	51
IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52

本投資法人は当期においてヘルスケア施設特化型リートであるジャパン・シニアリビング投資法人(以下、「JSL」といいます。)との合併を決定し、2018年3月1日に合併が成立しました。また、本投資法人は名称を「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」に変更いたしました。

併せて、本投資法人は、合併後の規約を一部変更することにより、主たる投資対象に従来の居住用施設に加え、ヘルスケア施設及び宿泊施設を追加する投資方針の変更を実施いたしました。

合併の効果

合併の主な効果としては、次の3点が挙げられます。

合併効果Ⅰ	合併効果Ⅱ	合併効果Ⅲ																									
資産規模・時価総額の拡大 ^(注1)	共通コストの削減等による 1口当たり分配金の向上	各財務指標の向上及び 負ののれんの獲得 ^(注2)																									
<table border="1"> <tr><td>資産規模の拡大</td></tr> <tr><td>1,641億円</td></tr> <tr><td>↓</td></tr> <tr><td>1,931億円</td></tr> <tr><td>時価総額の拡大</td></tr> <tr><td>1,007億円</td></tr> <tr><td>↓</td></tr> <tr><td>1,204億円</td></tr> </table>	資産規模の拡大	1,641億円	↓	1,931億円	時価総額の拡大	1,007億円	↓	1,204億円	<table border="1"> <tr><td>2018年1月期(第12期)実績</td></tr> <tr><td>過去最高 6,946円</td></tr> <tr><td>投資口分割後 3,473円(前期比 +4.7%)</td></tr> <tr><td>2018年7月期(第13期)予想</td></tr> <tr><td>↓ 3,570円</td></tr> <tr><td>(前期比 +2.8%)</td></tr> <tr><td>2019年1月期(第14期)予想</td></tr> <tr><td>↓ 3,640円</td></tr> <tr><td>(前期比 +2.0%)</td></tr> </table>	2018年1月期(第12期)実績	過去最高 6,946 円	投資口分割後 3,473円(前期比 +4.7%)	2018年7月期(第13期)予想	↓ 3,570 円	(前期比 +2.8%)	2019年1月期(第14期)予想	↓ 3,640 円	(前期比 +2.0%)	<table border="1"> <tr><td>LTVの低下</td></tr> <tr><td>51.5% → 50.1%</td></tr> <tr><td>1口当たりNAVの上昇</td></tr> <tr><td>153,716円</td></tr> <tr><td>↓</td></tr> <tr><td>156,998円</td></tr> <tr><td>負ののれんの獲得</td></tr> <tr><td>24億円</td></tr> </table>	LTVの低下	51.5% → 50.1 %	1口当たりNAVの上昇	153,716円	↓	156,998 円	負ののれんの獲得	24 億円
資産規模の拡大																											
1,641億円																											
↓																											
1,931億円																											
時価総額の拡大																											
1,007億円																											
↓																											
1,204億円																											
2018年1月期(第12期)実績																											
過去最高 6,946 円																											
投資口分割後 3,473円(前期比 +4.7%)																											
2018年7月期(第13期)予想																											
↓ 3,570 円																											
(前期比 +2.8%)																											
2019年1月期(第14期)予想																											
↓ 3,640 円																											
(前期比 +2.0%)																											
LTVの低下																											
51.5% → 50.1 %																											
1口当たりNAVの上昇																											
153,716円																											
↓																											
156,998 円																											
負ののれんの獲得																											
24 億円																											

(注1)「資産規模」「時価総額」は、2017年11月10日時点及び2018年3月1日時点の数値をそれぞれ記載しています。

(注2)「LTV」「1口当たりNAV」は2018年1月31日時点の数値及び2018年3月1日時点の試算値を記載しています。「負ののれん」は、本書の日付現在における試算値を記載しています。

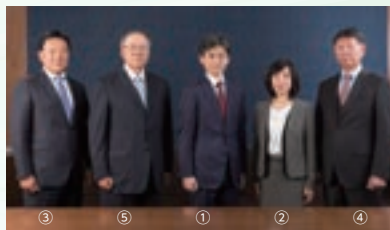
ヘルスケア施設の運用体制

合併により、JSLが保有していたヘルスケア施設を受け入れるとともに、合併後においては主要な投資対象の一つとしてヘルスケア施設への投資を予定していることから、専門性を必要とするヘルスケア施設の運用体制を整備いたしました。

まず、2018年1月25日に開催した本投資法人の第5回投資主総会において、JSLで執行役員を務めていた奥田かつ枝及び監督役員を務めていた岩尾総一郎が新たに執行役員及び監督役員として選任されました。従前より本投資法人の執行役員を務めている佐藤啓介並びに監督役員を務めている千葉理及び小川聡とともに本投資法人の運営に携わってまいります。

また、本投資法人が資産の運用を委託するケネディクス不動産投資顧問株式会社のレジデンシャル・リート本部において、2018年3月1日付でヘルスケア施設に関する投資及び資産運用業務を担う部署として、「ヘルスケア投資運用部」を新設し、JSLの資産運用会社であるジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社における投資運用部の従業員を承継すること等により、ヘルスケア施設の投資運用業務に対する専門性と経験を承継いたしました。

更に、JSLのスポンサーであった株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社長谷工コーポレーション及び株式会社LIXILグループを本投資法人のサポート会社に加えることにより、サポート体制の構築も実現しています。



- ①執行役員 佐藤 啓介
- ②執行役員 奥田 かつ枝
- ③監督役員 千葉 理
- ④監督役員 小川 聡
- ⑤監督役員 岩尾 総一郎

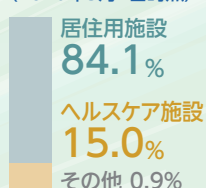
今後の投資方針

本投資法人は、2018年1月25日に開催した本投資法人の第5回投資主総会において、規約の一部変更を実施し、主な変更点として、主たる投資対象に従来の居住用施設に加え、ヘルスケア施設及び宿泊施設を追加いたしました。この投資方針の変更を通じ、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のそれぞれのアセットタイプが有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主利益の最大化を目指してまいります。

投資用途の目標比率

用途	目標比率
居住用施設	60%以上
ヘルスケア施設	20%以下
宿泊施設	20%以下
その他	10%以下

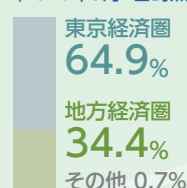
合併後の用途比率
(2018年3月1日時点)



投資地域の目標比率

地域	目標比率
東京経済圏	50%以上

合併後の地域比率^(注)
(2018年3月1日時点)



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

更なる資産規模の拡大に向けて、居住用施設においてはブリッジファンド2案件を組成することにより、賃貸住宅4物件(鑑定評価額の合計:144.8億円)の優先交渉権を確保しています。また、ヘルスケア施設においてはJSLが保有していたブリッジファンドを承継することにより、介護老人保健施設5物件(鑑定評価額の合計:119.4億円)の優先交渉権を確保しています。これら優先交渉権を活用しながら、今後も継続的な外部成長を目指してまいります。

居住用施設	合同会社トロピック・ツー				合同会社トロピック・ワン				ブリッジファンドによるパイプライン ^(注2)		
	所在地	住戸タイプ	賃貸可能戸数	鑑定評価額 ^(注1)	鑑定NOI利回り ^(注1)	所在地	住戸タイプ	賃貸可能戸数		鑑定評価額 ^(注1)	鑑定NOI利回り ^(注1)
	東京都杉並区	スモール・ファミリー	44戸	20.8億円	4.4%	神奈川県横浜市	ファミリー	92戸	25.6億円	5.4%	物件数 9 物件 鑑定評価額の合計 264.2 億円 平均鑑定NOI利回り 5.1 %
						兵庫県神戸市	シングル	138戸	25.4億円	5.0%	
						兵庫県西宮市	ファミリー	238戸	73.0億円	4.8%	

ヘルスケア施設	合同会社KSLF8				
	所在地	施設タイプ	施設規模(定員数)	鑑定評価額 ^(注1)	鑑定NOI利回り ^(注1)
	大阪府大阪市	介護老人保健施設	250 (うち介護付有料老人ホーム:100)	36.3億円	5.2%
	大阪府豊中市	介護老人保健施設	100	21.8億円	5.2%
	兵庫県神戸市	介護老人保健施設	135(うちサービス付き高齢者向け住宅:35)	28.2億円	5.5%
	兵庫県神戸市	介護老人保健施設	115	18.9億円	5.0%
	兵庫県神戸市	介護老人保健施設	100	14.2億円	5.4%

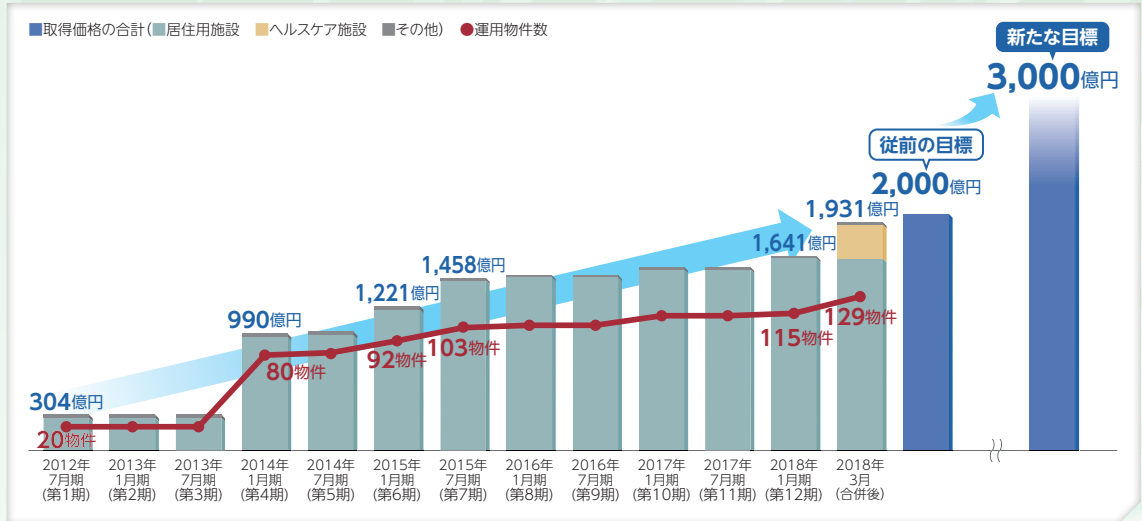
(注1)「鑑定評価額」は、居住用施設のうちKDXレジデンス夙川ヒルズについては2017年6月30日時点、KDXレジデンス阿佐ヶ谷、KDXレジデンス日吉、セレニテ神戸元町については2017年7月1日時点の鑑定評価額を、ヘルスケア施設については2018年3月1日時点の鑑定評価額をそれぞれ記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI(運営純収益)を鑑定評価額で除して算出しています。

(注2)各ブリッジファンドの優先交渉期間中における優先交渉権に基づく物件の購入に関しては、それぞれ以下の条件を全て満たすものとされています。合同会社トロピック・ワン及び合同会社トロピック・ツー:①売買実行日が優先交渉期間の末日(2019年2月28日)までの期間であること、②購入希望価格が、営業者の目標内部収益率(IRR)を達成できると合理的に見込まれる金額であること。合同会社KSLF8:①売買実行日が2020年3月29日までの期間内の日であること、②購入希望価格の合計額が、営業者との間で合意した最低購入価格の合計額(116.5億円)以上であること。

更なる投資主価値の向上に向けて

本投資法人は、「資産規模の拡大」、「時価総額の拡大」及び「1口当たり分配金の維持向上」を通じて更なる投資主価値の向上を図ってまいります。

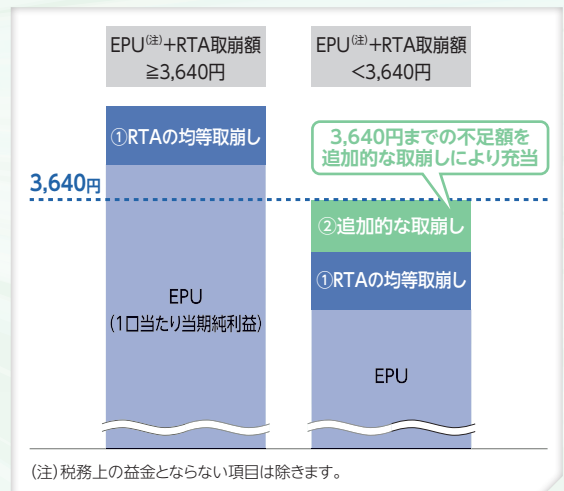
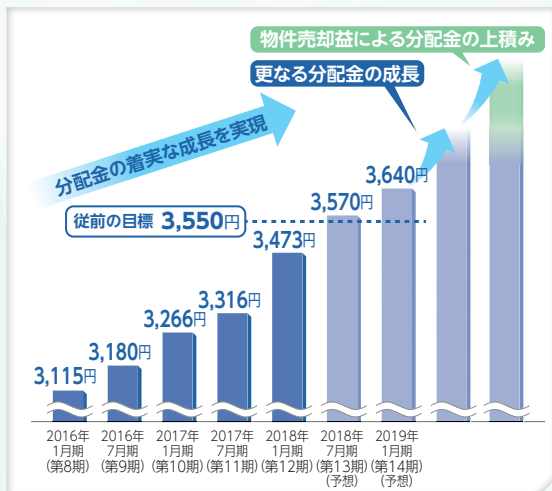
「資産規模の拡大」に関しては、本合併後も厳選投資と資産入替を行いながら、中期的に資産規模3,000億円の達成を目指し、ポートフォリオの更なる安定性向上を図ってまいります。



「時価総額の拡大」に関しては、更なる拡大を通じ、グローバル・インデックス (FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index) への組入れを目指し、本投資法人の投資家層の拡大及び流動性の向上を図ってまいります。

「1口当たり分配金の維持向上」に関しては、引き続き、外部成長・内部成長・財務コスト削減等による更なる分配金の成長に努めることに加え、資産入替に伴う物件売却益による分配金の上積みを目指してまいります。

また、合併に伴い2018年7月期 (第13期) に生じる見込みの約24億円の「負ののれん発生益」^(注1)については、一部を分配金に充当した後、残額を「RTA (一時差異等調整積立金)」又は利益剰余金として内部留保する予定です。RTAについては2019年1月期 (第14期) 以降每期一定金額 (当初積立額の1%相当) を取り崩して分配金に充当いたします。更に、一時的な費用や損失の発生等により分配金の減少が見込まれる場合には、RTA又は利益剰余金を追加的に取り崩して分配金に充当することで、第14期以降、每期1口当たり3,640円の分配金水準を維持していく方針です^(注2)。



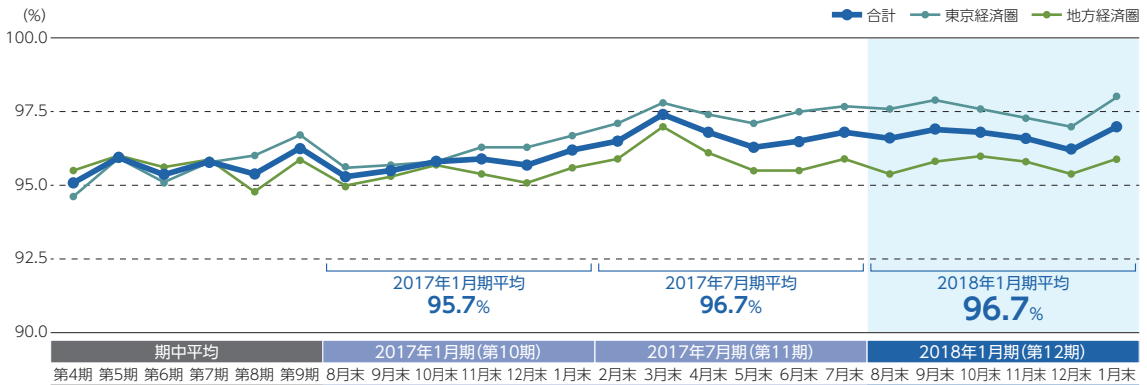
(注1) 「負ののれん発生益」は本書の日付現在における試算値であり、「負ののれん発生益」の金額は今後変更となる可能性があります。

(注2) 各期の最終的な分配金の支払額は、本投資法人の役員会の承認に基づいて決定されます。

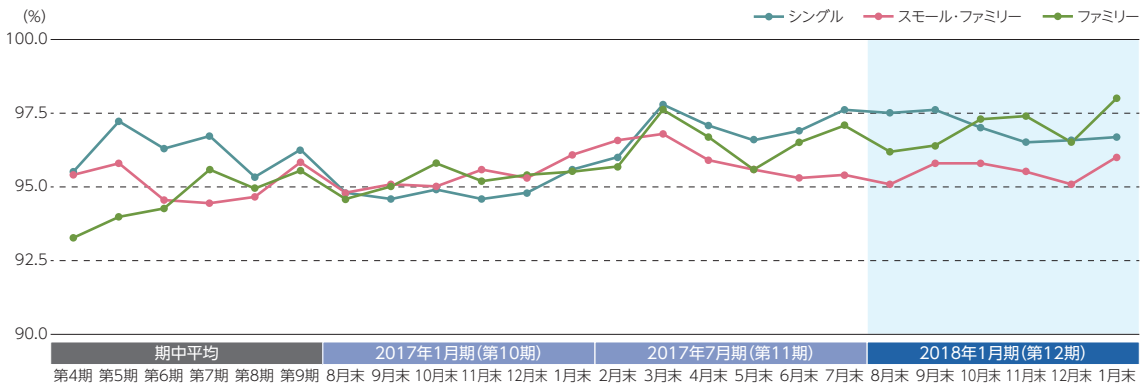
堅調な運用パフォーマンス

稼働率は引き続き東京経済圏を中心に高位安定的に推移しており、今期は非繁忙期(3、4月を含まない期)ながら96.7%と、過去最高であった昨期に並ぶ平均稼働率を達成しました。また、新規及び更新テナントの月額賃料も引き続き増額を達成しています。

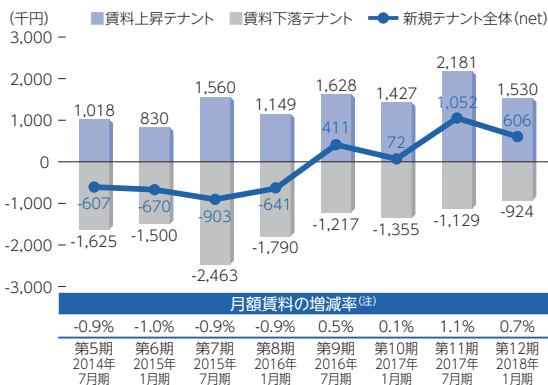
地域別稼働率



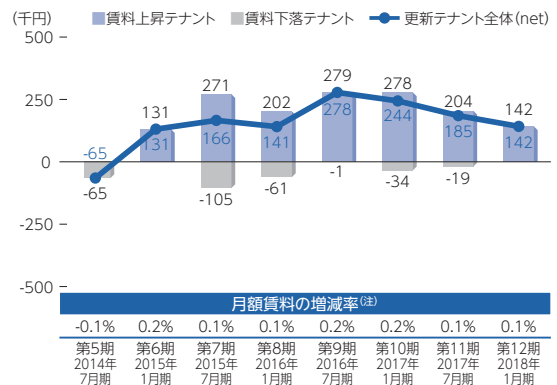
住戸タイプ別稼働率



新規テナントの月額賃料の増減額



更新テナントの月額賃料の増減額

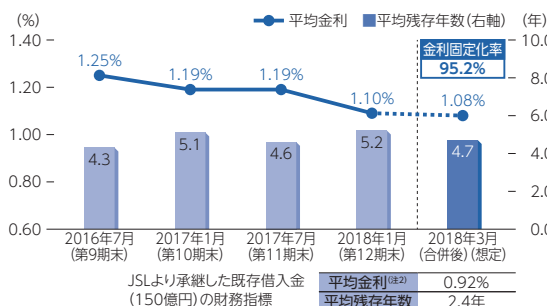


(注)「月額賃料の増減率」は、各期における新規テナント又は更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

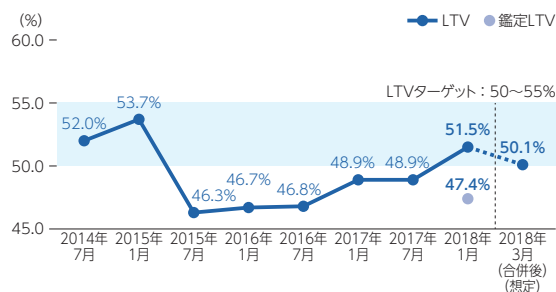
安定した財務戦略

保守的な財務戦略の推進を図っており、有利子負債の平均残存年数の長期安定化、金利コストの削減といった財務安定性に資する施策を進めています。また財務安定性の更なる向上のほか、財務戦略における様々な取組みによる更なる投資主価値の向上を目指します。

主要な財務指標^(注1)



LTV^(注3)



(注1)「平均金利」は、有利子負債毎にアップフロントフィー(年率)及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点及び2018年3月1日時点の平均金利を算出し、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。「平均残存年数」は、各期末時点及び2018年3月1日時点の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。「金利固定化率」は、2018年3月1日時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。(2018年3月1日時点の各指標は、現時点における想定値を記載しています。)

(注2)JSLより承継した既存借入金の「平均金利」は、有利子負債毎にアップフロントフィー(年率)及び金利スワップの効果を勘案した2018年3月1日時点の平均金利を算出し、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)「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。「鑑定LTV」は、「有利子負債/鑑定評価額」により算出しています。なお、2018年3月1日時点の「LTV」は、現時点における試算値を記載しています。

信用格付の状況

A+
株式会社日本格付研究所
(JCR)

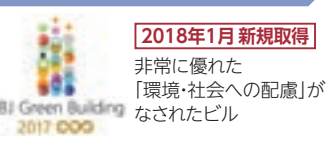
サステナビリティへの取組み

環境・社会に対する取組みへの評価として、5物件目のDBJ Green Building認証^(注1)を取得しました。また、2016年より新規参加したGRESBリアルエステイト評価について2017年も引き続き参加しています。今後も新規の認証取得や評価向上に努めます。

DBJ Green Building認証の取得

今期はKDXレジデンス豊洲についての認証を新規取得。認証可能な114物件^(注2)のうち、5物件についてDBJ Green Building認証を取得済

KDXレジデンス豊洲



DBJ Green Building認証を取得済の物件

芦屋ロイヤルホームズ



KDXレジデンス半蔵門



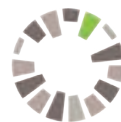
KDXレジデンス恵比寿



KDXレジデンス四谷



GRESBリアルエステイト評価の取得



G R E S B®

「GRESB」とは、「Global Real Estate Sustainability Benchmark」の略称であり、私募及び上場の不動産ポートフォリオについて、環境や社会等の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。

その他の取組み

- 共用部照明のLED化
- 防災セットの設置
- ロードヒーティングの遠隔監視

(注1)「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。
(注2)「認証可能な114物件」とは、2018年1月31日時点において運用する115物件から底地1物件を除いて算出しています。

II 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期 決算年月	単位	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
			自2015年8月1日 至2016年1月31日	自2016年2月1日 至2016年7月31日	自2016年8月1日 至2017年1月31日	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
営業成績	営業収益	百万円	5,226	5,333	5,468	5,574	5,681
	うち賃貸事業収益	百万円	5,208	5,329	5,437	5,574	5,671
	営業費用	百万円	2,509	2,610	2,629	2,741	2,791
	うち賃貸事業費用	百万円	1,936	2,032	2,050	2,124	2,107
	営業利益	百万円	2,717	2,723	2,838	2,833	2,889
財産等の状況	経常利益	百万円	2,185	2,193	2,311	2,316	2,353
	当期純利益	百万円	2,184	2,192	2,310	2,315	2,352
	総資産額	百万円	160,064	159,948	167,276	167,316	176,813
	(対前期比)	%	(+0.9)	(△0.1)	(+4.6)	(+0.0)	(+5.7)
	有利子負債額	百万円	74,800	74,800	81,800	81,800	91,130
1口当たり	純資産額	百万円	82,389	82,365	82,552	82,559	82,650
	(対前期比)	%	(+0.0)	(△0.0)	(+0.2)	(+0.0)	(+0.1)
	出資総額	百万円	80,132	80,132	80,132	80,132	80,132
	分配総額	百万円	2,175	2,220	2,280	2,315	2,424
	配当性向	%	99.6	101.3	98.7	100.0	103.1
財務指標	発行済投資口の総口数	口	349,089	349,089	349,089	349,089	349,089
	1口当たり当期純利益(注2、3)	円	6,257	6,279	6,617	6,632	3,369
	1口当たり純資産額(注2)	円	236,012	235,943	236,478	236,498	118,379
	1口当たり分配金	円	6,231	6,360	6,533	6,633	6,946
	利益分配金	円	6,231	6,360	6,533	6,633	6,946
参考情報	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率(注4)	%	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
	年換算値(注5)	%	2.7	2.7	2.8	2.8	2.7
	自己資本利益率(注6)	%	2.7	2.7	2.8	2.8	2.8
	年換算値(注5)	%	5.3	5.3	5.6	5.7	5.6
	自己資本比率	%	51.5	51.5	49.4	49.3	46.7
	(対前期増減)	%	(△0.5)	(+0.0)	(△2.1)	(△0.0)	(△2.6)
	総資産有利子負債比率(注7)	%	46.7	46.8	48.9	48.9	51.5
	FFO(注8)	百万円	3,082	3,104	3,189	3,227	3,295
	(Funds from Operation)	百万円	3,082	3,104	3,189	3,227	3,295
1口当たりFFO(注2、9)	円	8,830	8,892	9,137	9,246	4,720	
賃貸NOI(注10)	百万円	4,124	4,153	4,265	4,335	4,486	
(Net Operating Income)	百万円	4,124	4,153	4,265	4,335	4,486	
年換算NOI利回り(注5、11)	%	5.5	5.6	5.5	5.6	5.4	
賃貸NCF(注12)	百万円	3,956	3,990	4,044	4,094	4,199	
(Net Cash Flow)	百万円	3,956	3,990	4,044	4,094	4,199	
年換算NCF利回り(注5、13)	%	5.3	5.4	5.2	5.3	5.1	
投資物件数	件	105	105	113	113	115	
賃貸戸数(注14)	戸	6,948	6,952	7,229	7,285	7,646	
総賃貸可能面積(注14)	m ²	286,310.51	286,310.51	292,324.33	292,324.33	303,608.43	
稼働率(注14)	%	96.0	95.9	96.2	96.8	97.0	
減価償却費	百万円	852	857	878	884	921	
資本的支出額	百万円	167	163	220	241	286	

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(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口当たり当期純利益、1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第12期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注4) 総資産経常利益率=経常利益/[(期首総資産額+期末総資産額)÷2]×100

(注5) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第8期は184日、第9期は182日、第10期は184日、第11期は181日、第12期は184日として、年換算値を計算しています。

(注6) 自己資本利益率=当期純利益/[(期首純資産額+期末純資産額)÷2]×100

(注7) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注8) FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却損

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

(注10) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(注11) 年換算NOI利回り=年換算NOI/物件取得価格×100

(注12) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額

(注13) 年換算NCF利回り=年換算NCF/物件取得価格×100

(注14) 底地を除いた数値、比率を記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人^(注)（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2011年11月15日に設立され、2012年4月26日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3278）。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。

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

②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と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。

③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・ツール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収受、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。

(C) 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。

(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)

(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+

(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。

④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要否を検討します。

(3) 増資等の状況

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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	第8期 2016年1月	第9期 2016年7月	第10期 2017年1月	第11期 2017年7月	第12期 2018年1月
最 高	328,000	313,000	319,000	320,500	329,500
最 低	256,400	264,600	272,400	263,100	274,800

(4) 分配金等の実績

当期（第12期）の分配金は、1口当たり6,946円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、当期末処分利益のうち当期純利益2,352,516千円に前期繰越利益の一部である72,255千円を合わせた2,424,772千円を利益分配金として分配することとしました。

期 計算期間	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
当期末処分利益総額	2,258,172千円	2,275,223千円	2,365,163千円	2,400,002千円	2,437,011千円
利益留保額	82,998千円	55,017千円	84,564千円	84,495千円	12,239千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,175,173千円 (6,231円)	2,220,206千円 (6,360円)	2,280,598千円 (6,533円)	2,315,507千円 (6,633円)	2,424,772千円 (6,946円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,175,173千円 (6,231円)	2,220,206千円 (6,360円)	2,280,598千円 (6,533円)	2,315,507千円 (6,633円)	2,424,772千円 (6,946円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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まいりましたが、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し、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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

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、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

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。

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、当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。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 決算年月	第8期 2016年 1月31日現在	第9期 2016年 7月31日現在	第10期 2017年 1月31日現在	第11期 2017年 7月31日現在	第12期 2018年 1月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	349,089口	349,089口	349,089口	349,089口	349,089口
出資総額	80,132百万円	80,132百万円	80,132百万円	80,132百万円	80,132百万円
投資主数	10,365人	10,063人	9,009人	9,328人	8,466人

(2) 投資口に関する事項

2018年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する所 有投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	108,149	30.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	65,555	18.77
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 常任代理人 株式会社三井住友銀行 デットファイナンス営業部	15,211	4.35
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオ フィスタワーZ棟	14,959	4.28
野村信託銀行株式会社 (投資口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	12,885	3.69
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	8,616	2.46
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	7,310	2.09
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	7,281	2.08
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カスタディ業務部	6,046	1.73
株式会社群馬銀行	群馬県前橋市元総社町194	5,877	1.68
合計		251,889	72.15

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	佐藤 啓介	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 レジデンシャル・リート本部長 (注1)	1,500 千円
監督役員 (注2)	千葉 理	曙綜合法律事務所 弁護士 桐蔭横浜大学法科大学院准教授 丸善食品工業株式会社 社外監査役 株式会社イマジカ・ロボット・ホールディングス 社外 取締役	1,500 千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士 合同会社マーキュリーコンサルティング 代表社員 大江戸温泉物語株式会社 監査役 大江戸温泉物語グループ株式会社 監査役	1,500 千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	15,000 千円

(注1) 2018年3月1日付で、レジデンシャル・リート本部資産投資部長の兼職が追加されています。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等に関する事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

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2)	106,678	63.8	114,209	64.6
		地方経済圏 (注3)	47,685	28.5	49,033	27.7
不動産	その他	東京経済圏 (注2)	1,798	1.1	1,798	1.0
匿名組合出資持分 (注1)			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

- (注1) 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匿名組合出資持分です。
- (注2) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。
- (注3) 「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、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

当期末において、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,818	6,811.38	6,811.38	100.0	1.4	共同住宅
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,982	4,854.23	4,854.23	100.0	2.3	共同住宅
T-1	KDX代官山レジデンス	4,721	5,338.99	5,244.35	98.2	2.8	共同住宅
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	4,671	11,855.63	10,854.69	91.6	3.2	共同住宅
T-52	KDXレジデンス戸越	3,782	4,591.76	4,441.03	96.7	2.1	共同住宅
R-35	レオパレスFlat 新栄	3,592	11,589.95	11,589.95	100.0	2.1	共同住宅
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,250	4,358.43	4,218.00	96.8	1.9	共同住宅
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,218	6,511.88	6,361.03	97.7	1.9	共同住宅
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,205	5,534.86	5,534.86	100.0	1.7	共同住宅
T-63	KDXレジデンス立川	3,045	4,314.87	3,996.56	92.6	1.7	共同住宅
合計		42,288	65,761.98	63,906.08	—	21.3	

- (注1) 「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2) 「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3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。
- (注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	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)
東京 経済 圏	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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

地域	物件 番号	不動産等の名称	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)
東京 経済 圏	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	T-58	KDXレジデンス神楽坂通(注3)	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,389	1,620
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
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	
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	
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	
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	
T-77	KDXレジデンス两国	東京都墨田区亀沢二丁目19番13号	信託受益権	868	1,050	
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	
地方 経済 圏	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
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	
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	
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	
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	
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	
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	

II 資産運用報告

地域	物件番号	不動産等の名称	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)
地方経済圏	R-17	KDXレジデンス東桜 II	愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番10号	信託受益権	884	1,070
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	R-24	KDXレジデンス茨木 I・II (注2)	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	R-34	メロディンハイム御殿山	大阪府枚方市渚西一丁目6番1号	信託受益権	430	510
	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
	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
	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
	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
	R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号	信託受益権	4,671	5,210
	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
	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
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	
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	
合計					165,040	192,137

(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) 対象不動産は、2棟の建物からなり、期末帳簿価額及び期末算定価額は、2棟の合計の数値を記載しています。

(注3) 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

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、以下のとおりです。

地域	物件 番号	不動産等の名称	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)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
東京 経済 圏	T-1	KDX代官山レジデンス	1	98.9	162	2.9	1	98.2	159	2.8
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	1	96.2	57	1.0	1	100.0	57	1.0
	T-4	KDX岩本町レジデンス	1	90.9	27	0.5	1	98.0	27	0.5
	T-5	KDX文京千石レジデンス	1	100.0	50	0.9	1	100.0	50	0.9
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	95.4	24	0.4	1	100.0	25	0.4
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	96.6	102	1.8	1	100.0	103	1.8
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	43	0.8	-	-	43	0.8
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1	97.2	26	0.5	1	94.3	24	0.4
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	95.1	58	1.0	1	95.5	60	1.1
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	95.9	47	0.9	1	98.3	48	0.8
	T-13	KDXレジデンス白金I	1	97.2	110	2.0	1	98.8	108	1.9
	T-15	KDXレジデンス白金II	1	95.8	90	1.6	1	98.8	90	1.6
	T-16	KDXレジデンス南青山	1	95.8	65	1.2	1	70.8	51	0.9
	T-17	KDXレジデンス南麻布	1	92.7	70	1.3	1	98.0	73	1.3
	T-18	KDXレジデンス芝公園	1	98.4	62	1.1	1	97.5	63	1.1
	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1	100.0	53	1.0	1	98.9	55	1.0
	T-20	KDXレジデンス高輪	1	100.0	26	0.5	1	97.4	26	0.5
	T-21	KDXレジデンス西原	1	91.3	50	0.9	1	100.0	48	0.9
	T-22	KDXレジデンス代官山II	1	100.0	28	0.5	1	100.0	27	0.5
	T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	1	100.0	22	0.4	1	100.0	21	0.4
	T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	1	100.0	96	1.7	1	100.0	97	1.7
	T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1	98.7	40	0.7	1	98.7	40	0.7
	T-26	KDXレジデンス東新宿	1	100.0	108	2.0	1	96.8	110	1.9
	T-27	KDXレジデンス四谷	1	98.1	76	1.4	1	100.0	78	1.4
	T-28	KDXレジデンス西新宿	1	96.6	34	0.6	1	98.0	34	0.6
	T-29	KDXレジデンス神楽坂	1	97.2	24	0.4	1	97.2	24	0.4
	T-30	KDXレジデンス二子玉川	1	97.6	43	0.8	1	100.0	43	0.8
	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	1	100.0	28	0.5	1	95.5	28	0.5
	T-32	KDXレジデンス三宿	1	100.0	26	0.5	1	97.7	26	0.5
	T-33	KDXレジデンス用賀	1	100.0	23	0.4	1	90.0	23	0.4
	T-34	KDXレジデンス下馬	1	96.8	20	0.4	1	100.0	20	0.4
	T-35	ラフィネ南馬込	1	100.0	47	0.8	1	100.0	46	0.8
	T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1	100.0	38	0.7	1	98.7	39	0.7
	T-37	KDXレジデンス田園調布	1	100.0	37	0.7	1	100.0	38	0.7
	T-38	KDXレジデンス多摩川	1	98.1	29	0.5	1	98.1	28	0.5
	T-39	KDXレジデンス門前仲町	1	100.0	27	0.5	1	95.9	27	0.5
	T-40	KDXレジデンス御徒町	1	100.0	32	0.6	1	100.0	29	0.5
	T-41	KDXレジデンス元浅草	1	98.5	29	0.5	1	95.9	29	0.5
	T-42	KDXレジデンス板橋本町	1	98.1	22	0.4	1	96.1	23	0.4

II 資産運用報告

地域	物件番号	不動産等の名称	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)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
東京経済圏	T-43	KDXレジデンス小豆沢	1	100.0	19	0.4	1	100.0	20	0.4
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	1	96.6	17	0.3	1	100.0	17	0.3
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	1	93.1	34	0.6	1	97.0	34	0.6
	T-46	KDXレジデンス宮前平	1	100.0	37	0.7	1	97.5	36	0.6
	T-47	KDXレジデンス町田	1	95.8	63	1.1	1	100.0	58	1.0
	T-48	KDXレジデンス錦糸町	1	100.0	45	0.8	1	100.0	43	0.8
	T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	1	100.0	29	0.5	1	100.0	30	0.5
	T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	1	96.8	18	0.3	1	100.0	18	0.3
	T-51	KDXレジデンス自由が丘	1	97.9	39	0.7	1	97.7	39	0.7
	T-52	KDXレジデンス戸越	1	98.9	121	2.2	1	96.7	119	2.1
	T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	1	98.6	87	1.6	1	97.1	86	1.5
	T-54	KDXレジデンス大島	1	96.6	63	1.1	1	100.0	63	1.1
	T-55	KDXレジデンス大山	1	94.4	92	1.7	1	95.3	90	1.6
	T-56	KDXレジデンス半蔵門	1	97.2	129	2.3	1	100.0	130	2.3
	T-57	ピーサイト秋葉原	1	100.0	23	0.4	1	100.0	23	0.4
	T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1	100.0	39	0.7	1	100.0	39	0.7
	T-59	KDXレジデンス千駄木	1	100.0	66	1.2	1	100.0	64	1.1
	T-60	KDXレジデンス成城	1	97.5	40	0.7	1	97.5	40	0.7
	T-61	KDXレジデンス秋葉原	1	100.0	38	0.7	1	97.0	39	0.7
	T-62	KDXレジデンス入谷	1	100.0	39	0.7	1	98.6	38	0.7
	T-63	KDXレジデンス立川	1	98.8	99	1.8	1	92.6	98	1.7
	T-64	KDXレジデンス鶴見	1	100.0	53	1.0	1	100.0	52	0.9
	T-65	KDXレジデンス森下千歳	1	96.8	38	0.7	1	97.4	38	0.7
	T-66	KDXレジデンス赤坂	1	96.4	39	0.7	1	96.6	37	0.7
	T-67	KDXレジデンス神田	1	100.0	29	0.5	1	100.0	27	0.5
	T-68	KDXレジデンス恵比寿	1	92.1	92	1.7	1	100.0	96	1.7
	T-69	KDXレジデンス西馬込	1	91.1	21	0.4	1	96.1	30	0.5
	T-70	KDXレジデンス西麻布	1	96.9	38	0.7	1	97.3	38	0.7
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	1	94.0	26	0.5	1	100.0	25	0.5	
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	1	92.4	21	0.4	1	100.0	21	0.4	
T-73	KDXレジデンス文京湯島	1	97.8	23	0.4	1	100.0	25	0.4	
T-74	KDXレジデンス上石神井	1	95.7	23	0.4	1	93.8	23	0.4	
T-75	KDXレジデンス新大塚	1	100.0	22	0.4	1	100.0	22	0.4	
T-76	KDXレジデンス桜上水	1	100.0	34	0.6	1	85.5	27	0.5	
T-77	KDXレジデンス両国	1	97.9	27	0.5	1	93.4	27	0.5	
T-78	KDXレジデンス豊洲	-	-	-	-	1	100.0	79	1.4	
地方経済圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1	95.0	49	0.9	1	93.0	48	0.9
	R-3	KDX泉レジデンス	1	97.4	42	0.8	1	94.8	42	0.7
	R-4	KDX千早レジデンス	1	91.8	48	0.9	1	96.2	48	0.8
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	1	95.0	106	1.9	1	97.0	107	1.9
	R-6	KDX新町レジデンス	1	94.7	37	0.7	1	96.8	37	0.7
	R-7	KDX宝塚レジデンス	1	99.3	59	1.1	1	100.0	58	1.0
	R-8	KDX清水レジデンス	1	91.5	71	1.3	1	95.9	70	1.2
	R-9	KDXレジデンス大通公園	1	96.1	33	0.6	1	97.4	33	0.6

地域	物件番号	不動産等の名称	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)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
地方経済圏	R-10	KDXレジデンス菊水四条	1	92.8	38	0.7	1	94.4	37	0.7
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	1	95.4	23	0.4	1	89.1	21	0.4
	R-13	KDXレジデンス一番町	1	95.4	27	0.5	1	97.3	26	0.5
	R-14	KDXレジデンス勾当台	1	96.4	20	0.4	1	100.0	20	0.4
	R-15	KDXレジデンス泉中央	1	89.0	23	0.4	1	94.0	22	0.4
	R-16	KDXレジデンス東桜 I	1	94.6	95	1.7	1	93.0	97	1.7
	R-17	KDXレジデンス東桜 II	1	95.5	40	0.7	1	95.5	38	0.7
	R-18	KDXレジデンス神宮前	1	96.0	40	0.7	1	91.4	38	0.7
	R-19	KDXレジデンス西大路	1	95.9	33	0.6	1	97.0	32	0.6
	R-20	KDXレジデンス西院	1	100.0	18	0.3	1	98.0	18	0.3
	R-21	KDXレジデンス難波	1	100.0	57	1.0	1	97.0	56	1.0
	R-22	KDXレジデンス難波南	1	97.4	54	1.0	1	96.9	56	1.0
	R-23	KDXレジデンス新大阪	1	90.9	21	0.4	1	97.7	20	0.4
	R-24	KDXレジデンス茨木 I・II	1	100.0	53	1.0	1	96.7	53	0.9
	R-25	KDXレジデンス豊中南	1	95.7	29	0.5	1	95.6	28	0.5
	R-26	KDXレジデンス守口	1	96.1	24	0.4	1	100.0	24	0.4
	R-27	KDXレジデンス三宮	1	96.7	39	0.7	1	100.0	40	0.7
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	95.0	65	1.2	1	100.0	66	1.2
	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	1	100.0	28	0.5	1	98.4	27	0.5
	R-30	KDXレジデンス天神東 II	1	98.4	31	0.6	1	95.2	30	0.5
	R-32	KDXレジデンス西公園	1	91.1	30	0.5	1	91.2	30	0.5
	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	1	91.6	27	0.5	1	95.7	28	0.5
	R-34	メロディーハイム御殿山	1	97.5	21	0.4	1	100.0	21	0.4
	R-35	レオパレス Flat 新栄	1	100.0	121	2.2	1	100.0	121	2.1
	R-36	KDXレジデンス甲南山手	1	95.2	34	0.6	1	95.9	33	0.6
	R-37	KDXレジデンス本町橋	1	97.7	105	1.9	1	97.7	109	1.9
	R-38	KDXレジデンス南草津	1	95.0	99	1.8	1	95.1	98	1.7
	R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	1	93.0	184	3.3	1	91.6	180	3.2
	R-40	KDXレジデンス南三条	1	98.4	55	1.0	1	95.4	53	0.9
	R-41	セレンテ北久宝寺	1	97.5	42	0.8	1	96.4	41	0.7
	R-42	セレンテ西宮本町	1	98.1	23	0.4	1	98.1	23	0.4
	R-43	KDXレジデンス西新	-	-	-	-	1	88.6	55	1.0
	合計			112	96.8	5,574	100.0	114	97.0	5,671

(注1) 「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。2018年1月31日現在、底地の1物件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)、及びマスターリース契約が締結されていない物件については、エンドテナント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2) 「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、第12期においては、底地(敷地面積合計3,040.11㎡)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、97.0%となります。

(注3) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の各期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

(有価証券組入資産明細)

当期末において、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	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注3)		評価損益 (百万円)	備考
			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1)	劣後匿名 組合出資 持分	—	—	88	—	88	—	—
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2)	劣後匿名 組合出資 持分	—	—	133	—	133	—	—
合計		—	—	221	—	221	—	—

(注1) 運用対象資産は、「KDXレジデンス夙川ヘルズ」の不動産信託受益権です。

(注2) 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。

(注3) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末において、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	68,800	60,800	80
合計	—	68,800	60,800	80

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

(注3) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(5) その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しています。

当期末において、前記(3)に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有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	—	—

(2) 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

(3) 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

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	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
① 資産運用報酬(注1)	371,229千円	377,361千円
② 資産保管手数料	11,363千円	11,365千円
③ 一般事務委託手数料	38,143千円	39,023千円
④ 役員報酬	4,500千円	4,500千円
⑤ その他営業費用(注2)	192,121千円	252,166千円
合計	617,357千円	684,417千円

(注1) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した劣後匿名組合出資持分に係る運用報酬(第11期900千円、第12期1,300千円)及び物件取得に係る運用報酬(第12期91,000千円)があります。

(注2) 第12期のその他営業費用には、本合併に伴い発生した合併関連費用67,446千円が含まれています。

(2) 借入状況

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。

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2017年7月31日	1,000	1,000	0.438	2018年7月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年8月1日	—	830	0.438	2018年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月1日	—	800	0.438	2018年7月31日			
	小計			1,000	2,630				
1年 内返 済予 定の 長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2013年8月7日	4,000	—	0.910	2017年8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,500	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	—					
	株式会社りそな銀行		1,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社みずほ銀行		500	—					
	株式会社三井住友銀行(注5)	2013年8月7日	3,250	3,250	1.052	2018年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行(注5)		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行(注5)		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社(注5)		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社(注5)		500	500					
	株式会社みずほ銀行(注5)		250	250					
株式会社日本政策投資銀行 (注3)(注5)	2013年8月7日	3,000	3,000	1.088	2018年8月31日				
小計			22,000	11,000					
長期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年1月31日	1,000	1,000	1.109	2021年1月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年1月31日	1,000	1,000	1.221	2021年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年3月28日	1,350	1,350	1.183	2021年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年4月30日	2,000	2,000	1.267	2022年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年4月30日	1,500	1,500	1.267	2022年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年4月30日	1,000	1,000	1.267	2022年4月30日			
	株式会社りそな銀行	2014年4月30日	1,000	1,000	1.267	2022年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年8月7日	1,100	1,100	0.916	2021年8月7日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100	1,100					
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		350	350					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
株式会社日本政策投資銀行(注3)	2014年8月7日	1,000	1,000	0.996	2021年8月7日				

II 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2014年8月7日	400	400	1.254	2023年8月7日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		150	150					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2014年8月7日	500	500	1.320	2023年8月7日			
	株式会社三井住友銀行	2014年8月29日	600	600	0.945	2021年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年8月29日	600	600	0.945	2021年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年8月29日	500	500	0.945	2021年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2014年11月14日	950	950	1.083	2022年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年11月28日	2,000	2,000	0.804	2020年11月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年11月28日	1,500	1,500	0.689	2019年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年2月5日	1,200	1,200	0.875	2022年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年2月5日	1,200	1,200	1.105	2024年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年4月30日	2,000	2,000	0.875	2022年4月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年4月30日	1,500	1,500	0.987	2023年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年4月30日	2,000	2,000	1.100	2024年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年4月30日	1,000	1,000	1.265	2025年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年8月31日	300	300	0.678	2020年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2015年8月31日	1,100	1,100	0.923	2022年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2015年8月31日	700	700	0.923	2022年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年8月31日	950	950	1.047	2023年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年8月31日	1,700	1,700	1.169	2024年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年8月31日	950	950	1.169	2024年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年8月31日	2,000	2,000	1.345	2025年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2015年8月31日	1,000	1,000	1.193	2024年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年10月27日	300	300	0.624	2020年10月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年10月27日	1,000	1,000	1.156	2025年4月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2016年4月28日	1,000	1,000	0.819	2025年4月28日			
	株式会社三井住友銀行	2016年4月28日	2,500	2,500	0.903	2026年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)	2016年8月1日	1,000	1,000	0.660	2025年7月31日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2016年8月30日	1,500	1,500	0.816	2026年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.713	2024年8月31日			
三井住友信託銀行株式会社	2016年8月31日	1,000	1,000	0.797	2025年8月31日				
株式会社りそな銀行	2016年8月31日	500	500	0.797	2025年8月31日				

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)	2016年8月31日	2,000	2,000	0.670	2025年8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	2016年8月31日	500	500	0.751	2025年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	3,000	3,000	0.906	2026年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2016年11月1日	1,000	1,000	0.773	2025年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月22日	—	1,000	0.464	2019年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年8月22日	—	500	0.464	2019年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2017年8月22日	—	1,000	0.900	2027年8月22日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月22日	—	1,000	0.900	2027年8月22日			
	株式会社新生銀行	2017年8月22日	—	1,000	0.900	2027年8月22日			
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	2017年8月22日	—	1,200	0.928	2027年8月22日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2017年8月22日	—	1,000	0.928	2027年8月22日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2017年8月22日	—	500	0.928	2027年8月22日			
	株式会社福岡銀行(注3)	2017年8月22日	—	500	0.928	2027年8月22日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	—	1,500	0.501	2023年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年8月31日	—	1,500	0.501	2023年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月31日	—	1,500	0.582	2024年2月29日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	—	1,000	0.582	2024年2月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年8月31日	—	1,000	0.582	2024年2月29日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	—	500	0.624	2024年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	2017年8月31日	—	500	0.661	2024年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	—	1,500	0.665	2025年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2017年8月31日	—	1,000	0.749	2026年2月28日			
三井住友信託銀行株式会社	2017年8月31日	—	1,000	0.749	2026年2月28日				
	小計		55,800	74,500					
	合計		78,800	88,130					

(注1) 下記(注3)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) 固定金利による借入れです。

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

(注5) 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。

(3) 投資法人債

2018年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.200	2021年8月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.540	2026年8月28日			
第3回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.800	2028年8月30日			
合計		3,000	3,000					

(注1) 資金用途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	T-78	KDXレジデンス豊洲	2017年8月22日	7,500	—	—	—	—
信託受益権	R-43	KDXレジデンス西新	2017年8月1日	1,600	—	—	—	—
劣後匿名組合出資持分	—	合同会社トロピック・ツアーを営業者とする劣後匿名組合出資持分	2017年8月30日	130	—	—	—	—

(注) 「取得価格」には、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買価格(取得費用、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。)又は匿名組合出資契約等に記載された出資金額(出資に要した諸費用等を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	T-78	KDXレジデンス豊洲	2017年8月22日	7,500	7,620	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年 5月1日
	信託受益権	R-43	KDXレジデンス西新	2017年8月1日	1,600	1,670		2017年 6月1日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」には、取得資産又は譲渡資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買価格(取得・譲渡費用、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2) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

②投資有価証券及びその他

取得又は譲渡	銘柄	取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	合同会社トロピック・ツアーを営業者とする劣後匿名組合出資持分	2017年8月30日	130	125

(注) 「取得価格」には、匿名組合出資契約等に記載された出資金額(出資に要した諸費用等を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(A) 調査を行った者の氏名又は名称

新日本有限責任監査法人

(B) 調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（2017年8月1日～2018年1月31日）に該当した取引は、匿名組合出資持分の取得取引1件及び金利スワップ取引12件であり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。匿名組合出資持分の取得取引については、匿名組合契約に係る営業財産に関する事項、匿名組合契約の内容、取引価格その他当該匿名組合出資持分の取得取引の内容、また、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する 割合 (B)/(A)
		支払先	支払金額 (B)	
プロパティ・マネジメント報酬	204 百万円	株式会社スペースデザイン	0 百万円	0.3%
建物管理料	158 百万円	株式会社スペースデザイン	2 百万円	1.5%
修繕費	228 百万円	株式会社スペースデザイン	0 百万円	0.0%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
ケネディクス・エンジニアリング株式会社 39 百万円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

①取得等の状況

該当事項はありません。

②保有等の状況

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

①投資主総会

2018年1月25日に、本投資法人の第5回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
<p>第1号議案 規約一部変更の件</p>	<p>原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。</p> <p>(1)2018年3月1日を合併の効力発生日として、本合併を行うにあたり、本合併の効力発生日で本投資法人の名称を変更することにいたしましたので、商号の変更を行うものです（現行規約第1条関係）。</p> <p>(2)本資産運用会社の本店が東京都千代田区に移転したことから、これに伴い本投資法人の本店についても同様に移転すべく、本投資法人の本店所在地を、東京都中央区から東京都千代田区に変更するものです（現行規約第3条関係）。</p> <p>(3)本合併に伴い、本投資法人は、JSLの投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。当該投資口分割に伴い発行済投資口の総口数が増加することから、予め発行可能投資口総口数を増加するものです（現行規約第5条第1項関係）。</p> <p>(4)会計監査人の役割及び責任が一層高まりつつある中で、本投資法人の運用資産の規模拡大等に伴い監査業務も拡大することを踏まえ、会計監査人の報酬額を妥当な水準とすることができるよう金額上限の変更を行うとともに、支払時期の柔軟性を確保するため、報酬の支払時期を監査報告書の受領の翌月末日までに変更するものです（現行規約第28条関係）。</p> <p>(5)本合併の実施に伴い、本投資法人が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とともに、新たに追加するこれらの用途の不動産が地方の有力都市等にも多く存在することに鑑み、本投資法人の主要な投資対象地域の一つである地方経済圏の定義を変更し、地方の有力都市を含めることができるよう、規定を変更するものです（現行規約第30条第1項、第2項関係）。</p> <p>(6)分配方針に関し、投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の定義について、投信法の規定内容と平仄を合わせるため、規定の変更を行うものです（現行規約第38条関係）。</p> <p>(7)本合併に伴い、本資産運用会社が本合併の実現に向けJSLの保有資産等の調査及び評価、関係者との交渉その他の合併の実現のための業務を実施したことから、かかる本資産運用会社の業務に対する正当な対価を支払うことを可能とするため、合併報酬に関する規定を新設するものです。（現行規約別紙関係）</p> <p>(8)上記(1)、(3)及び(5)の規約変更は、本合併の効力発生を条件としてその効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです（変更案第11章関係）。</p>

議案	概要
第2号議案 執行役員2名選任の件	原案のとおり、執行役員に佐藤啓介、奥田かつ枝の2名が選任されました。なお、任期は本合併の効力発生日より2年間とします。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に山本晋が選任されました。なお補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了する時である本合併の効力発生日の2年後の日までとします。
第4号議案 監督役員3名選任の件	原案のとおり、監督役員に千葉理、小川聡、岩尾總一郎の3名が選任されました。なお、任期は本合併の効力発生日より2年間とします。

②役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2017年11月10日	合併契約締結の件	本投資法人とJSLが、2018年3月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、JSLを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行うことにつき、合併契約を2017年11月10日付で締結しました。
2017年12月22日	規約変更に伴う資産運用委託契約書変更覚書締結の件	本投資法人が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む)及び宿泊施設の追加、地方経済圏の定義の変更を行うため、本資産運用会社と資産運用委託契約書に係る変更覚書を2018年1月25日付で締結しました。
2017年12月22日	資産保管業務及び一般事務委託業務に係る報酬に関する覚書締結の件	本投資法人の資産保管業務及び一般事務委託業務に係る報酬の算定方法について合意しました。

(2) その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (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（ご参考） （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

IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		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
営業収益				
貸貨事業収入	※1	5,102,400	※1	5,235,620
その他貸貨事業収入	※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				
貸貨事業費用	※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

V 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

VI 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 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
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。	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 3～48年 機械及び装置 8～30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。	(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。	(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。当期において、不動産等の取得原価に 算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	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。当期において、不動産等の取得原価に 算入した固定資産税等相当額は 6,024 千円で す。

期 別 項 目	前期（ご参考） 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
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p>
6. その他計算書類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>	<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>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （2017年7月31日）	当期 （2018年1月31日）
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 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
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,769,190 地代収入 43,750 共益費収入 289,460 計 5,102,400 その他賃貸事業収入 駐車場収入 173,218 その他収入 299,200 計 472,418 不動産賃貸事業収益合計 5,574,819 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 386,322 水道光熱費 85,370 公租公課 324,067 修繕費 234,429 保険料 7,984 信託報酬 41,900 減価償却費 884,713 その他賃貸事業費用 159,458 不動産賃貸事業費用合計 2,124,246 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,450,573	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,895,387 地代収入 43,749 共益費収入 296,482 計 5,235,620 その他賃貸事業収入 駐車場収入 181,133 その他収入 254,551 計 435,685 不動産賃貸事業収益合計 5,671,305 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 362,432 水道光熱費 88,669 公租公課 323,667 修繕費 228,410 保険料 8,399 信託報酬 42,467 減価償却費 921,858 その他賃貸事業費用 131,157 不動産賃貸事業費用合計 2,107,064 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,564,241

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項 目	期 別	
	前期（ご参考） 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
※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 発行済投資口の総口数 349,089 口	発行可能投資口総口数 5,000,000 口 発行済投資口の総口数 349,089 口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2017年7月31日）	当期 （2018年1月31日）																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <p style="text-align: center;">（繰延税金資産）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">9</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	9	繰延税金資産合計	9	繰延税金資産の純額	9	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <p style="text-align: center;">（繰延税金資産）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	—	繰延税金資産合計	—	繰延税金資産の純額	—				
未払事業税損金不算入額	9																
繰延税金資産合計	9																
繰延税金資産の純額	9																
未払事業税損金不算入額	—																
繰延税金資産合計	—																
繰延税金資産の純額	—																
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 （調整）</td> <td style="text-align: right;">31.74%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△31.73%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">その他</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.03%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の 負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.04%</td> </tr> </table>	法定実効税率 （調整）	31.74%	支払分配金の損金算入額	△31.73%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の 負担率	0.04%	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 （調整）</td> <td style="text-align: right;">31.74%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△31.74%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">その他</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.03%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の 負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.03%</td> </tr> </table>	法定実効税率 （調整）	31.74%	支払分配金の損金算入額	△31.74%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の 負担率	0.03%
法定実効税率 （調整）	31.74%																
支払分配金の損金算入額	△31.73%																
その他	0.03%																
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	0.04%																
法定実効税率 （調整）	31.74%																
支払分配金の損金算入額	△31.74%																
その他	0.03%																
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	0.03%																

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2017年2月1日 至 2017年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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11期末（2017年7月31日）後9年1ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第11期末（2017年7月31日）後11年1ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(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、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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	—

(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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法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。

(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

(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。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位: 千円)

	1年以内
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

(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

(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（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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」をご参照ください。

(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、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

- ②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法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。

(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

(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

(単位:千円)

	1年以内
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

(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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
156,805,298	△643,593	156,161,704	182,410,000

(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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な減少額は減価償却費(884,713千円)です。

(注3) 当期末の時価は、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当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
156,161,704	8,879,241	165,040,946	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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、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) 当期末の時価は、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当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) 自 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2017年2月1日 至 2017年7月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (注1)	取引の内容 (注2)	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円)
資産保 管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	2.34%	支払利息	8,463	1年内返済予定 の長期借入金	500,000
						長期借入金	2,200,000
						未払費用	46

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

(注3) 取引金額には消費税等は含まれていません。

当期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (注1)	取引の内容 (注2)	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円)
資産保 管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	2.46%	資金の返済	500,000	1年内返済予定 の長期借入金	500,000
				資金の借入れ	1,700,000	長期借入金	3,400,000
				支払利息	13,815	未払費用	79

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

(注3) 取引金額には消費税等は含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 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	
1口当たり純資産額	236,498円	1口当たり純資産額	118,379円
1口当たり当期純利益	6,632円	1口当たり当期純利益	3,369円
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。		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1〕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口当たり純資産及び1口当たり当期純利益については、当期首に分割が行われたと仮定して算定しています。なお、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定した前期の1口当たり純資産額は118,249円、1口当たり当期純利益は3,316円となります。

〔注2〕1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 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	
当期純利益（千円）	2,315,438	当期純利益（千円）	2,352,516
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,315,438	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,352,516
期中平均投資口数（口）	349,089	期中平均投資口数（口）	698,178

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2017年2月1日 至 2017年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

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、当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。

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

期 別	前期 (ご参考) 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
項 目		
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す。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益2,315,438,130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す。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益2,352,516,261円に前期繰越利益の一部である72,255,933円を合わせた2,424,772,194円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VIII 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2018年3月14日

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員吉村 基 指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員齋木 夏生 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（旧投資法人名 ケネディクス・レジデンシャル投資法人）の2017年8月1日から2018年1月31日までの第12期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、2018年3月1日を効力発生日として、ジャパン・シニアリビング投資法人と合併している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

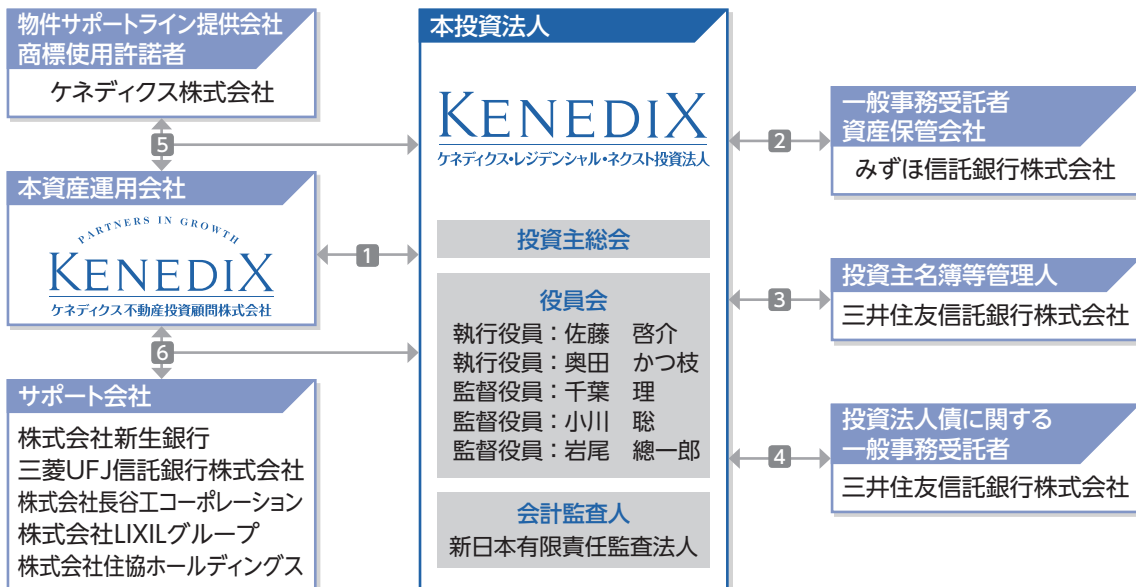
期 別 項 目	前 期	当 期
	自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日	自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー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. 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 (2017年7月31日現在) <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">6,405,982 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,778,959 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">10,184,942 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	6,405,982 千円	信託現金及び信託預金	3,778,959 千円	現金及び現金同等物	10,184,942 千円	※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 (2018年1月31日現在) <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">6,551,666 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,928,017 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">10,479,684 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	6,551,666 千円	信託現金及び信託預金	3,928,017 千円	現金及び現金同等物	10,479,684 千円
現金及び預金	6,405,982 千円												
信託現金及び信託預金	3,778,959 千円												
現金及び現金同等物	10,184,942 千円												
現金及び預金	6,551,666 千円												
信託現金及び信託預金	3,928,017 千円												
現金及び現金同等物	10,479,684 千円												

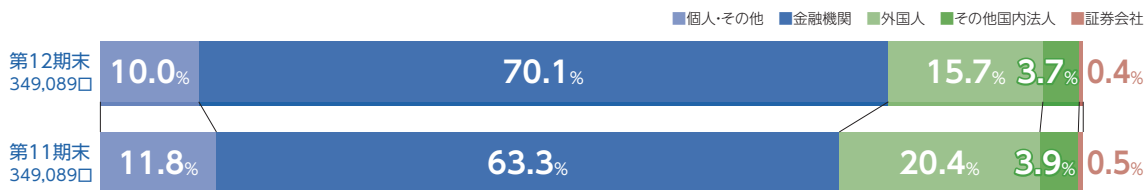
本投資法人の仕組み

2018年3月1日時点

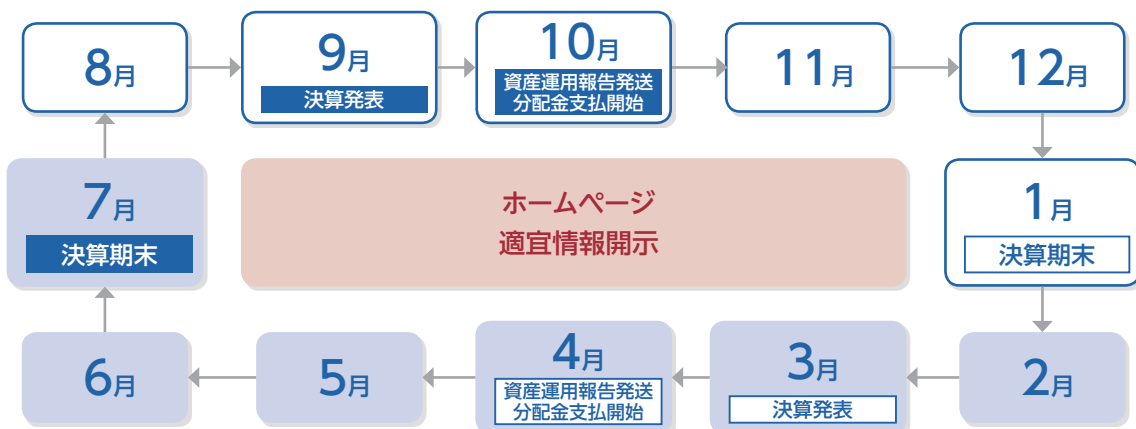


- 1 資産運用委託契約 2 一般事務委託契約/資産保管業務委託契約 3 投資主名簿等管理人委託契約
 4 財務及び発行・支払代理契約 5 不動産情報提供等に関する覚書/商標使用許諾契約 6 サポート契約

投資口数比率の推移



年間スケジュール



投資口価格の推移

2018年1月31日時点



(注)本投資法人の上場日である2012年4月26日の東証REIT指数(964.36)を同日の投資口価格(終値)(181,000円)として指数化しています。

投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3278)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(782)031(フリーダイヤル)
取次窓口	三井住友信託銀行株式会社本店及び全国各支店

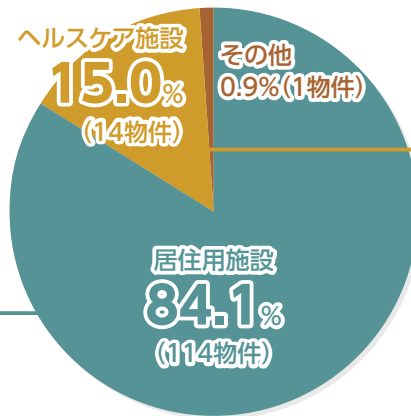
投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

分配金について

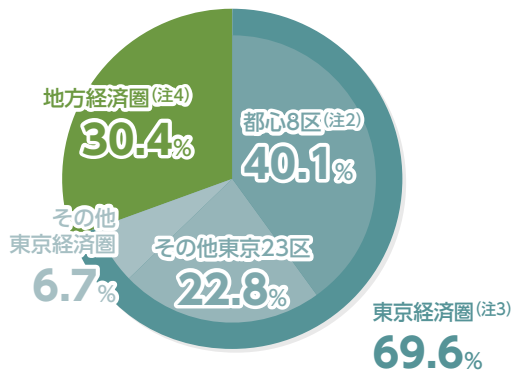
分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座及び郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

施設用途別資産内訳^(注1)

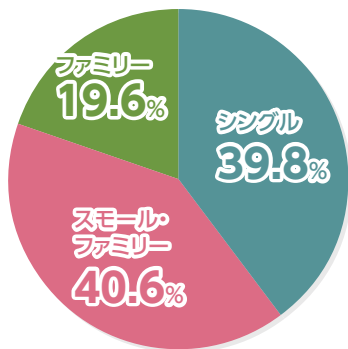


居住用施設

地域別資産内訳^(注1)

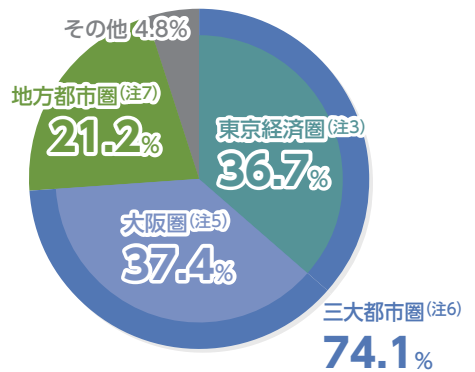


住宅タイプ別資産内訳^(注1)

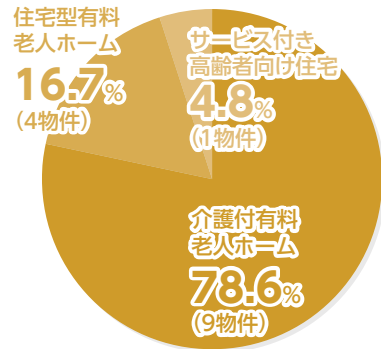


ヘルスケア施設

地域別資産内訳^(注1)



施設タイプ別資産内訳^(注1)



(注1)「資産内訳」は、2018年3月1日時点の取得価格による割合を記載しています。「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない税抜価格をいいます。
 (注2)「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。
 (注3)「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
 (注4)「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。
 (注5)「大阪圏」は、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県及び滋賀県の都市をいいます。
 (注6)「三大都市圏」は、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。
 (注7)「地方都市圏」は、「三大都市圏」を除く地方都市をいいます。
 (注8)比率は表示未満を四捨五入しており、この端数処理により合計が100.0%にならないことがあります。

居住用施設
東京経済圏
(75物件)



T-1 地位 KDX代官山レジデンス



T-3 利便性 KDX大伝馬レジデンス



T-4 利便性 KDX岩本町レジデンス



T-5 地位 KDX文京千石レジデンス



T-6 利便性 KDX吾妻橋レジデンス



T-7 利便性 KDX志村板上レジデンス



T-9 地位 コスモハイム元住吉(底地)



T-10 特殊性 KDX武蔵中原レジデンス



T-11 利便性 KDX千葉中央レジデンス



T-12 利便性 KDX川口幸町レジデンス



T-13 地位 KDXレジデンス白金 I



T-15 地位 KDXレジデンス白金 II



T-16 地位 KDXレジデンス南青山



T-17 地位 KDXレジデンス南麻布



T-18 利便性 KDXレジデンス芝公園



T-19 利便性 KDXレジデンス麻布イースト



T-20 地位 KDXレジデンス高輪



T-21 地位 KDXレジデンス西原



T-22 地位 KDXレジデンス代官山 II



T-23 地位 KDXレジデンス千駄ヶ谷



T-24 利便性 KDXレジデンス日本橋水天宮



T-25 特殊性 KDXレジデンス日本橋箱崎



T-26 利便性 KDXレジデンス東新宿



T-27 利便性 KDXレジデンス四谷



T-28 利便性 KDXレジデンス西新宿



T-29 地位 KDXレジデンス神楽坂



T-30 地位 KDXレジデンス二子玉川



T-31 地位 KDXレジデンス駒沢公園



T-32 地位 KDXレジデンス三宿



T-33 利便性 KDXレジデンス用賀



T-34 地位 KDXレジデンス下馬



T-35 地位 ラフィネ南馬込



T-36 地位 KDXレジデンス雪谷大塚



T-37 地位 KDXレジデンス田園調布



T-38 利便性 KDXレジデンス多摩川



T-39 利便性 KDXレジデンス門前仲町



T-40 利便性 KDXレジデンス御徒町



T-41 利便性 KDXレジデンス元浅草



T-42 利便性 KDXレジデンス板橋本町



T-43 利便性 KDXレジデンス小豆沢



T-44 利便性 KDXレジデンス東武練馬



T-45 利便性 KDXレジデンス横浜関内



T-46 地位 KDXレジデンス宮前平



T-47 利便性 KDXレジデンス町田



T-48 利便性 KDXレジデンス錦糸町



T-49 利便性 KDXレジデンス日本橋浜町



T-50 利便性 KDXレジデンス日本橋人形町

ポートフォリオの概要



T-51 地位
KDXレジデンス自由が丘



T-52 利便性
KDXレジデンス戸越



T-53 利便性
KDXレジデンス品川シーサイド



T-54 利便性
KDXレジデンス大島



T-55 利便性
KDXレジデンス大山



T-56 地位
KDXレジデンス半蔵門



T-57 利便性
ピーサイト秋葉原



T-58 地位
KDXレジデンス神楽坂通^(※2)



T-59 地位
KDXレジデンス千駄木



T-60 地位
KDXレジデンス成城



T-61 利便性
KDXレジデンス秋葉原



T-62 利便性
KDXレジデンス入谷



T-63 利便性
KDXレジデンス立川



T-64 利便性
KDXレジデンス鶴見



T-65 利便性
KDXレジデンス森下千歳



T-66 地位
KDXレジデンス赤坂



T-67 利便性
KDXレジデンス神田



T-68 地位
KDXレジデンス恵比寿



T-69 地位
KDXレジデンス西馬込



T-70 地位
KDXレジデンス西麻布



T-71 地位
KDXレジデンス麻布仙台台



T-72 利便性
KDXレジデンス早稲田鶴巻



T-73 地位
KDXレジデンス文京湯島



T-74 利便性
KDXレジデンス上石神井



T-75 利便性
KDXレジデンス新大塚



T-76 地位
KDXレジデンス桜上水



T-77 利便性
KDXレジデンス両国



T-78 利便性
KDXレジデンス豊洲

居住用施設
地方経済圏
(40物件)



R-2 地位
KDX定禅寺通レジデンス



R-3 利便性
KDX泉レジデンス



R-4 利便性
KDX千早レジデンス



R-5 利便性
KDX堺筋本町レジデンス



R-6 利便性
KDX新町レジデンス



R-7 地位
KDX宝塚レジデンス



R-8 利便性
KDX清水レジデンス



R-9 利便性
KDXレジデンス大通公園



R-10 利便性
KDXレジデンス菊水四条



R-11 利便性
KDXレジデンス豊平公園



R-13 地位
KDXレジデンス一番町



R-14 地位
KDXレジデンス勾当台



R-15 利便性
KDXレジデンス泉中央



R-16 利便性
KDXレジデンス東桜 I



R-17 利便性
KDXレジデンス東桜 II



R-18 利便性
KDXレジデンス神宮前



R-19 利便性
KDXレジデンス西大路



R-20
利便性

KDXレジデンス西院



R-21
利便性

KDXレジデンス難波



R-22
利便性

KDXレジデンス難波南



R-23
利便性

KDXレジデンス新大阪



R-24
地位

KDXレジデンス茨木 I・II



R-25
利便性

KDXレジデンス豊中南



R-26
利便性

KDXレジデンス守口



R-27
利便性

KDXレジデンス三宮



R-28
地位

芦屋ロイヤルホームズ



R-29
利便性

KDXレジデンス舟入幸町



R-30
利便性

KDXレジデンス天神東 II



R-32
利便性

KDXレジデンス西公園



R-33
地位

KDXレジデンス平尾浄水町



R-34
利便性

メロディーハイム御殿山



R-35
利便性

レオパレスFlat新栄



R-36
地位

KDXレジデンス甲南山手



R-37
利便性

KDXレジデンス本町橋



R-38
特殊性

KDXレジデンス南草津



R-39
利便性

KDXレジデンス大濠
ハーバービュートワー



R-40
利便性

KDXレジデンス南三条



R-41
利便性

セレニテ北久宝寺



R-42
利便性

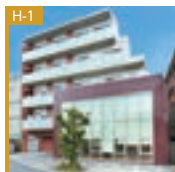
セレニテ西宮本町



R-43
地位

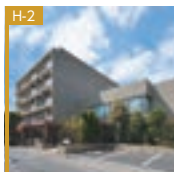
KDXレジデンス西新

ヘルスケア 施設 (14物件)



H-1

イリーゼ蒲田・悠生苑



H-2

ニチイホーム中野南台



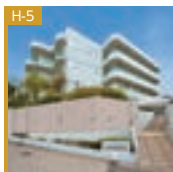
H-3

ジョイステージ八王子



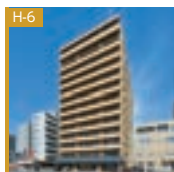
H-4

ゆいま〜る聖ヶ丘



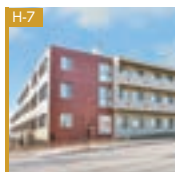
H-5

ニチイホームたまプラーザ



H-6

天



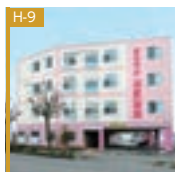
H-7

イリーゼ西岡



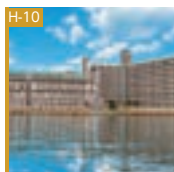
H-8

アルファ恵庭駅
西口再開発ビル



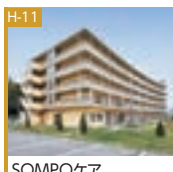
H-9

さわやか桜式番館



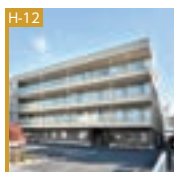
H-10

アクティバ琵琶



H-11

SOMPOケア
ラヴィール神戸垂水



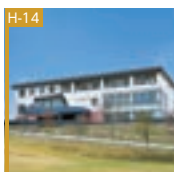
H-12

グランダ門戸厄神



H-13

エクセレント西宮



H-14

グランヒルズおがわらこ

(注1)「投資尺度」には、居住用施設に関し、本投資法人が取得を決定するに際し検討した投資尺度のうち、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) 2018年2月5日付で「ビュロー神楽坂」より物件名称を変更しています。

ポートフォリオ一覧

(2018年3月1日時点)

施設用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ(注1)	取得価格(百万円)	稼働率(注2)(%)
居住用施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	2003年 2月10日	スモール・ファミリー	4,700	98.2
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	2007年 3月14日	スモール・ファミリー	1,775	100.0
		T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	2007年 9月 5日	スモール・ファミリー	822	98.0
		T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	2005年 8月 9日	シングル	1,488	100.0
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	2007年 9月26日	シングル	650	100.0
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	2007年 7月 2日	ファミリー	2,830	100.0
		T-9	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	-	-	1,750	-
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	1991年 4月23日	ファミリー	637	94.3
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	2007年 2月23日	シングル	1,480	95.5
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	2007年 2月 9日	スモール・ファミリー	1,150	98.3
		T-13	KDXレジデンス白金Ⅰ	東京都港区	2003年 2月21日	スモール・ファミリー	3,000	98.8
		T-15	KDXレジデンス白金Ⅱ	東京都港区	2004年11月12日	シングル	2,800	98.8
		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	2004年 2月26日	スモール・ファミリー	2,230	70.8
		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	2004年10月 7日	スモール・ファミリー	2,080	98.0
		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	2005年11月18日	スモール・ファミリー	1,781	97.5
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	2004年 1月 6日	シングル	1,560	98.9
		T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	2007年 7月19日	スモール・ファミリー	770	97.4
		T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	2004年 4月 9日	スモール・ファミリー	1,450	100.0
		T-22	KDXレジデンス代官山Ⅱ	東京都渋谷区	1997年 1月30日	ファミリー	730	100.0
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	2007年 1月19日	スモール・ファミリー	650	100.0
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	2005年 2月24日	ファミリー	3,240	100.0
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2004年 2月 6日	シングル	1,147	98.7
		T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	2007年11月21日	シングル	3,270	96.8
		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	2004年 3月 1日	ファミリー	2,260	100.0
		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	2005年10月 7日	シングル	1,000	98.0
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	2006年 1月17日	シングル	720	97.2
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	1998年 2月23日	ファミリー	1,250	100.0
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	2006年 2月 6日	スモール・ファミリー	920	95.5
		T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	2006年 5月18日	シングル	760	97.7
		T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	2005年12月20日	シングル	700	90.0
		T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	2005年10月13日	シングル	600	100.0
		T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	1992年 3月25日	シングル	1,250	100.0
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	2006年 1月11日	シングル	1,050	98.7
		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	1997年 2月17日	ファミリー	1,000	100.0
		T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	2007年 2月 7日	シングル	776	98.1
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	2005年 3月31日	シングル	773	95.9
		T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	2004年12月 7日	シングル	850	100.0
		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	2005年 1月31日	スモール・ファミリー	800	95.9
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	2007年 8月23日	シングル	620	96.1
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	2006年10月 6日	シングル	550	100.0
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	2007年 2月11日	シングル	420	100.0
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	2003年 3月17日	シングル	800	97.0
		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	1998年10月16日	ファミリー	999	97.5
		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	2006年 6月20日	ファミリー	1,800	100.0
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区	2007年 3月 1日	ファミリー	1,350	100.0
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	2005年 3月 3日	ファミリー	996	100.0
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	2002年 8月 8日	シングル	530	100.0
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区	2006年 3月20日	スモール・ファミリー	1,268	97.7
		T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区	2006年11月27日	スモール・ファミリー	3,745	96.7
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	2006年 8月10日	シングル	2,593	97.1
		T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区	2008年 7月23日	シングル	1,857	100.0
		T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区	2008年 2月13日	スモール・ファミリー	2,679	95.3
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	2003年12月18日	ファミリー	4,832	100.0
		T-57	ピーサイト秋葉原	東京都千代田区	2005年12月14日	シングル	850	100.0
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通 ^(注4)	東京都新宿区	2006年 8月31日	シングル	1,360	100.0
		T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区	2000年 3月13日	ファミリー	2,200	100.0
		T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区	2007年 4月10日	スモール・ファミリー	1,400	97.5
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	2008年 1月19日	スモール・ファミリー	1,250	97.0
		T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区	2007年 2月14日	シングル	1,062	98.6
		T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市	2008年 3月12日	シングル	3,026	92.6
		T-64	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市	1990年 7月31日	スモール・ファミリー	1,050	100.0
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区	2007年 1月 9日	シングル	1,100	97.4
		T-66	KDXレジデンス赤坂	東京都港区	2014年12月12日	スモール・ファミリー	1,150	96.6
		T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区	2015年 2月 6日	スモール・ファミリー	700	100.0
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区	2015年 9月15日	スモール・ファミリー	2,845	100.0
		T-69	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区	2016年 7月12日	シングル	1,130	96.1
		T-70	KDXレジデンス西麻布	東京都港区	2008年 2月20日	スモール・ファミリー	1,224	97.3
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	東京都港区	2006年10月 6日	シングル	792	100.0
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区	2007年 8月 6日	シングル	561	100.0
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区	2006年 1月23日	シングル	695	100.0
		T-74	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区	2007年 6月26日	シングル	648	93.8
		T-75	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区	2016年 2月 5日	シングル	764	100.0
		T-76	KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区	2016年 9月13日	シングル	894	85.5

施設用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ ^(注1)	取得価格 (百万円)	稼働率 (%) (注2)		
									合計	
居住用施設	地方経済圏	T-77	KDXレジデンス両国	東京都墨田区	2016年 2月 3日	シングル	842	93.4		
		T-78	KDXレジデンス豊洲	東京都江東区	2017年 7月 7日	シングル	7,500	100.0		
		居住用施設 東京経済圏 小計 75件						小計/平均	114,781	98.0
		R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	2008年 1月15日	シングル	1,015	93.0		
		R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋	2009年 4月 7日	ファミリー	1,120	94.8		
		R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	2009年 7月28日	スモール・ファミリー	1,080	96.2		
		R-5	KDX塀筋本町レジデンス	大阪府大阪市	2007年10月25日	スモール・ファミリー	2,910	97.0		
		R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	2007年10月10日	シングル	1,015	96.8		
		R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	2008年 2月29日	ファミリー	1,510	100.0		
		R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	2008年 5月 2日	スモール・ファミリー	1,680	95.9		
		R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	2007年 1月 4日	スモール・ファミリー	765	97.4		
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	2007年 2月22日	スモール・ファミリー	830	94.4		
		R-11	KDXレジデンス豊公園	北海道札幌市	2007年 2月17日	スモール・ファミリー	445	89.1		
		R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	2007年 4月26日	スモール・ファミリー	530	97.3		
		R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	2006年10月 7日	スモール・ファミリー	520	100.0		
		R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	2007年 3月 1日	スモール・ファミリー	480	94.0		
		R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	愛知県名古屋	2008年 1月21日	スモール・ファミリー	2,350	93.0		
		R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	愛知県名古屋	2006年 3月 2日	スモール・ファミリー	900	95.5		
		R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋	2007年 2月14日	スモール・ファミリー	840	91.4		
		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	2007年 3月12日	シングル	813	97.0		
		R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市	2006年 7月 4日	シングル	440	98.0		
		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	2006年 7月12日	シングル	1,410	97.0		
		R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	2007年 4月27日	シングル	1,350	96.9		
		R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	2007年 2月17日	スモール・ファミリー	510	97.7		
		R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市	1991年 5月27日 1993年 3月17日	ファミリー	1,275	96.7		
		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	2007年 3月 5日	スモール・ファミリー	740	95.6		
		R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	2006年10月26日	ファミリー	551	100.0		
		R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	2007年 1月10日	シングル	1,080	100.0		
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	1991年 6月 5日	ファミリー	1,360	100.0		
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	2007年 1月30日	シングル	588	98.4		
		R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	福岡県福岡市	2007年 5月 7日	スモール・ファミリー	680	95.2		
		R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	2006年 2月 2日	ファミリー	763	91.2		
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	2005年10月18日	ファミリー	760	95.7		
		R-34	メロディー・ハイム御殿山	大阪府枚方市	1989年 7月14日	ファミリー	400	100.0		
		R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋	2004年11月15日	シングル	3,500	100.0		
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市	2008年 3月 6日	スモール・ファミリー	973	95.9		
		R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市	2007年 2月28日	スモール・ファミリー	3,201	97.7		
		R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市	2008年 3月 4日	シングル	1,974	95.1		
		R-39	KDXレジデンス大瀬ハーバービュータワー	福岡県福岡市	2009年 2月17日	スモール・ファミリー	4,606	91.6		
		R-40	KDXレジデンス南三條	北海道札幌市	2010年12月14日	スモール・ファミリー	915	95.4		
		R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市	2015年 7月10日	シングル	1,290	96.4		
		R-42	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮市	2016年 2月24日	シングル	617	98.1		
		R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市	1996年 4月30日	スモール・ファミリー	1,600	88.6		
居住用施設 地方経済圏 小計 40件						小計/平均	49,387	95.9		
居住用施設 合計 115件						合計/平均	164,169	97.0		
施設用途	物件番号	物件名称	所在地	竣工日	施設タイプ	取得価格 (百万円)	入居率 (%) (注3)			
								合計		
ヘルスケア施設	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区	2007年 6月 8日	介護付有料老人ホーム	1,120	100.0			
	H-2	ニチイホーム中野南台	東京都中野区	1992年 6月25日	介護付有料老人ホーム	1,780	79.5			
	H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	1995年10月31日	介護付有料老人ホーム	3,690	90.1			
	H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	東京都多摩市	2011年11月15日	住宅型有料老人ホーム	1,120	100.0			
	H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市	1992年 3月19日	介護付有料老人ホーム	2,940	68.1			
	H-6	天	北海道札幌市	2007年 9月 5日	介護付有料老人ホーム	2,630	84.7			
	H-7	イリーゼ西岡	北海道札幌市	2014年 5月 9日	住宅型有料老人ホーム	858	96.4			
	H-8	アルファ恵庭駅西口再開発ビル	北海道恵庭市	2015年 1月28日	住宅型有料老人ホーム	1,660	86.3			
	H-9	さわやか桜式番館	秋田県秋田市	2011年 9月30日	介護付有料老人ホーム	989	100.0			
	H-10	アクティブ琵琶	滋賀県大津市	1987年 7月15日	介護付有料老人ホーム	6,560	79.4			
	H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	兵庫県神戸市	2010年 3月 3日	介護付有料老人ホーム	2,110	97.0			
	H-12	グランダ門戸厄神	兵庫県西宮市	2014年 7月18日	住宅型有料老人ホーム	1,190	—			
	H-13	エクセレント西宮	兵庫県西宮市	2010年 2月 8日	介護付有料老人ホーム	971	100.0			
	H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡	2007年 3月23日	サービス付き高齢者向け住宅	1,380	100.0			
ヘルスケア施設 合計 14件						合計/平均	28,998	87.9		
合計 129件						合計	193,167			

(注1)「住戸タイプ」には、居住用施設における主たる住戸がシングルタイプ(主として単身世帯を対象とする住宅)[1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であるもの]、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)[1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの]、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)[1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの]のいずれに該当するかの別を記載しています。

(注2)「稼働率」は2018年1月末時点の数値を記載しています。

(注3)「入居率」はオペレーターからの提出資料に基づき、入居者の人数を居室数で除して算出しています。ただし、「グランダ門戸厄神」はオペレーターの承諾が得られていないため非開示としています。なお算出の結果、入居率が100.0%を超える場合には100.0%として記載しています。2017年12月末時点の数値を記載しています。

(注4) 2018年2月5日付で「ビュロ-神楽坂」より物件名称を変更しています。

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

NEXT



2018年3月に、本投資法人ウェブサイト
をリニューアルしました。

引き続き、投資家の皆様に向けたタイム
リーな情報開示の充実を図ります。

ウェブサイトはこちらからご覧いただけます。
<https://www.kdr-reit.com/>

