

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13期 資産運用報告

自 2018年2月1日 至 2018年7月31日

証券コード

3278

オラージュ須磨

アネシス兵庫



## 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。おかげさまで、本投資法人は、この度第13期(2018年7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13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13期は、営業収益7,097百万円、営業利益3,439百万円、経常利益2,842百万円、当期純利益5,416百万円を計上いたしました。1口当たり分配金は前期比+15.9%の4,026円となりました。

また、本投資法人は2018年3月に老人ホーム等のヘルスケア施設を投資対象とするジャパン・シニアリビング投資法人と合併し、居住用施設からヘルスケア施設、宿泊施設まで「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、安定収益の獲得と資産規模の持続的な成長を目指すREITとして、新たなスタートを切りました。この合併により、14物件、289億円のヘルスケア施設が新たに運用資産に加わりました。さらに、2018年7月には大阪市所在の賃貸住宅を1物件売却し、代わりに京都市所在の有料老人ホームを1物件取得する資産の入替も実施しました。保有物件の運用については、期末時点の稼働率が97.6%と、高い稼働を維持できたことに加え、居住用施設については、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しました。

また、当期以降の状況としましては、2018年8月に約3年半ぶりとなる公募増資による資金調達を実施し、借入金とあわせて賃貸住宅4物件とJ-REITで初となる介護老人保健施設5物件を取得しました。これにより2018年8月31日現在の資産規模は138物件、2,183億円(取得価格の総額)となりました。

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 佐藤 啓介

執行役員 奥田 かつ枝

## 1口当たり分配金

第13期(2018年7月期)実績

4,026円

第14期(2019年1月期)予想

3,852円

第15期(2019年7月期)予想

3,753円

(注)第14期予想及び第15期予想の分配金は、一定の前提条件の下に算出した2018年9月12日時点のものです。

## 営業成績

	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期実績 (2018年7月期)	第14期予想 <sup>(注)</sup> (2019年1月期)	第15期予想 <sup>(注)</sup> (2019年7月期)
営業収益	5,468百万円	5,574百万円	5,681百万円	7,097百万円	7,528百万円	7,578百万円
営業利益	2,838百万円	2,833百万円	2,889百万円	3,439百万円	3,939百万円	3,839百万円
経常利益	2,311百万円	2,316百万円	2,353百万円	2,842百万円	3,339百万円	3,254百万円
当期純利益	2,310百万円	2,315百万円	2,352百万円	5,416百万円	3,338百万円	3,253百万円
発行済投資口の総口数	349,089口	349,089口	349,089口	782,928口	869,133口	869,133口
1口当たり分配金	6,533円	6,633円	6,946円 (投資口分割考慮後) 3,473円	4,026円	3,852円	3,753円

(注)第14期予想及び第15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9月12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9月12日付「2018年7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期実績 (2018年7月期)
純資産額	82,552百万円	82,559百万円	82,650百万円	98,745百万円
有利子負債額	81,800百万円	81,800百万円	91,130百万円	106,130百万円
総資産有利子負債比率 <sup>(注)</sup>	48.9%	48.9%	51.5%	49.7%
総資産額	167,276百万円	167,316百万円	176,813百万円	213,558百万円
自己資本比率	49.4%	49.3%	46.7%	46.2%
1口当たり純資産額	236,478円	236,498円	236,759円 (投資口分割考慮後) 118,379円	126,123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	II 資産運用報告	9
決算ハイライト	III 貸借対照表	36
Management interview	IV 損益計算書	38
外部成長	V 投資主資本等変動計算書	39
内部成長	VI 注記表	40
財務戦略・サステナビリティ	VII 金銭の分配に係る計算書	54
投資主インフォメーション	VIII 独立監査人の監査報告書	55
ポートフォリオ一覧	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
ポートフォリオの概要		
投資主優待内容一覧		



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 兼 レジデンシャル・リート本部長

佐藤 啓介

本投資法人は、第13期におきましても、ジャパン・シニアリビング投資法人との合併、戦略的な資産の入替、公募増資の決定など、更なる投資主価値向上に向けた様々な取り組みを実施しました。各施策の概要と今後の成長戦略についてご説明させていただきます。

## II ジャパン・シニアリビング投資法人との合併について

本投資法人は2012年4月の上場以来、住宅特化型のREITとして着実に歩みを進めてまいりましたが、更なる成長のため、2018年3月1日付でジャパン・シニアリビング投資法人と合併を行いました。それまで主な投資対象であった賃貸住宅等の居住用施設に加え、新たに老人ホーム等のヘルスケア施設とホテル等の宿泊施設を主たる投資対象とし、「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、安定的な収益の獲得と持続的な成長の実現を目指すREITとして新たなスタートを切りました。また、この合併と同時に投資法人の名称を「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人」へと変更しました。

## II 物件の入替について

2018年7月、大阪市西区所在の賃貸住宅「KDX新町レジデンス」を売却し、その売却代金により京都市北区所在の有料老人ホーム「エクセレント北野」を取得する戦略的資産の入替を実施しました。「KDX新町レジデンス」は周辺において新築の競合物件が増加するなか、当面、内部成長が見込めないものと判断し、売却を決定しました。一方、「エクセレント北野」は北野天満宮に隣接する住環境と交通利便性に優れた立地で、非常に希少性の高い築浅物件です。老人ホームの入居状況も良好で、本投資法人の安定収益獲得に寄与する物件であると考えています。

また、今回の資産入替では「KDX新町レジデンス」の売却により、4.36億円の売却益を得ることができました。このうち、3億円(1口当たり383円)は第13期の分配金として投資主の皆様へ還元させていただくとともに、残りの1.36億円は第14期以降に物件を売却した際の分配金の平準化のために内部留保いたします。

現在の不動産売買市場の状況が続く限りは、ポートフォリオの質を向上させる戦略的な資産入替の一環として継続的に物件の売却を実施していく予定であり、そこで得られた売却益により1口当たり分配金の上積みを目指していきます。

売却		取得	
KDX新町 レジデンス		エクセレント 北野	
物件タイプ	居住用施設(賃貸住宅)	物件タイプ	ヘルスケア施設(有料老人ホーム)
譲渡価格	1,420百万円	取得価格	737百万円
償却後NOI利回り <sup>(注1)</sup>	2.4%	償却後NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.0%
建築時期	2007年10月	建築時期	2015年3月



(注1) 譲渡資産の「償却後NOI利回り」は2018年1月期(第12期)の実績の償却後NOIを、年換算した上で、譲渡価格(税抜)で除して算定しています。

(注2) 取得資産の「償却後NOI利回り」は鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(NOI)からケネディクス不動産投資顧問株式会社がエンジニアリング・レポートに基づき試算した減価償却費を控除した額を取得価格(税抜)で除して、算定しています。

## 公募増資について

本投資法人は、第13期に約3年半ぶりとなる公募増資及び第三者割当増資の実施を決定し、2018年8月、本募集により調達した資金と新規借入金により、居住用施設4物件とヘルスケア施設5物件の計9物件、254億円の資産を新規取得しました。本増資と新規資産取得により、本投資法人の資産規模は目標としてきた2,000億円を突破するとともに、時価総額の増大により、FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indexへも組み入れられました。J-REIT市場におけるポジショニング向上と投資主価値の最大化を目指して取り組んできた、ジャパン・シニアリビング投資法人との合併から続く一連の施策の集大成として、本増資は非常に意義のある取り組みとなりました。

ハイライト

- ✓ 合併後初の公募増資
- ✓ 第三者割当分と合わせて86,205口の新規発行、約130億円を調達
- ✓ 幅広い投資家から支持を得て、募集口数を大幅に上回る**旺盛な需要**
- ✓ 127億円の新規借入金とあわせて新規9物件を取得
- ✓ 本投資法人の資産規模は**2,000億円を突破**
- ✓ **J-REIT初となる介護老人保健施設**を取得
- ✓ ヘルスケアの資産規模は**J-REITの中で最大規模**に成長

		合併時点	資産入替		公募増資	PO後
			第13期売却	第13期取得	PO取得	
居住用施設 <sup>(注)</sup>	物件数	115物件	1物件	—	4物件	118物件
	資産規模	1,641億円	10億円	—	138億円	1,769億円
ヘルスケア施設	物件数	14物件	—	1物件	5物件	20物件
	資産規模	289億円	—	7億円	116億円	413億円
合計	物件数	129物件	1物件	10物件		138物件
	資産規模	1,931億円	10億円	262億円		2,183億円

(注)居住用施設の物件数及び資産規模については、その他資産1物件(底地)を含みます。

## 公募増資により取得した物件

### 居住用施設

「土地が人を惹きつける力」に拘った賃貸住宅4物件



KDXレジデンス阿佐ヶ谷  
東京都杉並区



KDXレジデンス日吉  
神奈川県横浜市



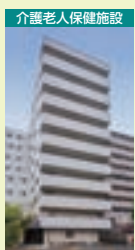
セレニテ神戸元町  
兵庫県神戸市



KDXレジデンス夙川ヒルズ  
兵庫県西宮市

### ヘルスケア施設

J-REIT初となる介護老人保健施設5物件



アネシス寺田町  
大阪府大阪市



ロココリハ  
大阪府豊中市



オラージュ須磨  
兵庫県神戸市



カネディアンヒル  
兵庫県神戸市



アネシス兵庫  
兵庫県神戸市

## II 更なる成長に向けて

更なる資産規模の拡大に向け、本投資法人は2018年7月にヘルスケア施設2物件からなるブリッジファンドを組成し、本2物件の取得に係る優先交渉権を確保しました。また、スポンサーであるケネディクスが保有するヘルスケア施設1物件についても、取得に係る優先交渉権を確保しています。

更に、今後もヘルスケア施設への投資による外部成長の蓋然性は高いものと考えられることから、柔軟性と機動性を持った不動産投資により持続的な成長を実現するため、資産運用会社の運用ガイドラインに定められるヘルスケア施設に係る投資比率(取得価格ベース)の目標を「20%以下」から「30%以下」へと変更しました。なお、賃貸住宅等の居住用施設の投資比率目標は引き続き「60%以上」であり、今後も居住用施設を中心としたポートフォリオを構築していく方針です。

### 更なる成長へのパイプライン(優先交渉権の確保)

	スポンサー保有物件	ブリッジファンド	
			
所在地	東京都町田市	東京都目黒区	兵庫県神戸市
施設タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム

### 運用ガイドラインの一部変更(目標比率の変更)

用途	現状の投資比率	運用ガイドライン上の投資比率目標
居住用施設	80.2%	60%以上
ヘルスケア施設	19.0%	20%以下 → <b>30%以下</b>
宿泊施設	—	20%以下
その他	0.8%	10%以下

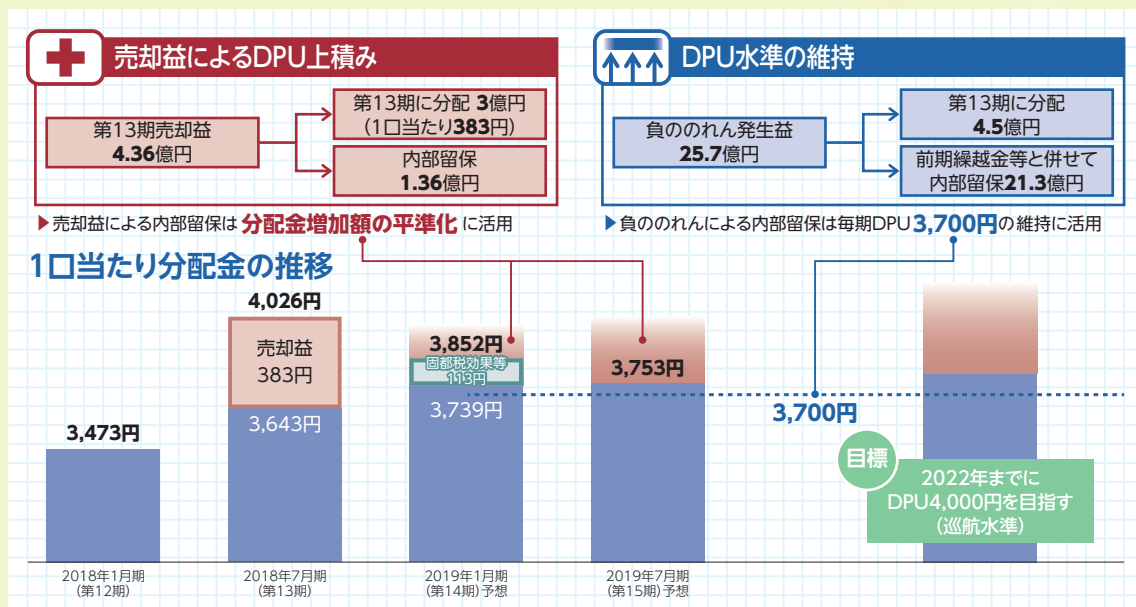
本投資法人は引き続き、「資産規模の拡大」、「時価総額の拡大」及び「1口当たりの分配金の維持向上」を通じて更なる投資主価値の向上を図ってまいります。

「資産規模の拡大」に関しては、厳選投資と資産入替を行いながら、2022年までに資産規模3,000億円の達成を目指します。また、「時価総額の拡大」に関しては、今後も公募増資を継続的に実施することで、2022年までに時価総額2,000億円を目指します。

「1口当たりの分配金の維持向上」に関しては、引き続き、外部成長、内部成長、財務コストの削減等により分配金の成長に努めることで、2022年までに1口当たり分配金4,000円を目指します。更に、戦略的な資産入替に伴う物件売却益による分配金の上積みも目指します。

また、合併時の負のれん発生益等により得られた内部留保21.3億円(2018年7月末時点)を臨機応変に取り崩して活用することにより、第14期以降、1口当たり3,700円の分配金水準を維持していく方針<sup>(注)</sup>です。

(注)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。



(注)第12期は投資口分割考慮後の1口当たり分配金を記載しています。

資産運用会社独自のネットワークとスポンサーサポートを活用し、2012年の新規上場以降、着実な外部成長を続けています。物件取得にあたっては、物件特性や立地等を踏まえた地域分析及び個別分析に基づき、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物件を厳選し、投資を行っています。

## 第14期取得物件

### R-45 KDXレジデンス夙川ヒルズ

地位  
ファミリー

高級住宅街が広がる夙川エリアに所在する大規模レジデンス



取得日	2018年8月2日
取得価格	6,884百万円
鑑定評価額	7,300百万円
所在地	兵庫県西宮市槌之池町7番1号
アクセス	阪急電鉄甲陽線「苦楽園口」駅 徒歩約10分
敷地面積	13,537.12㎡
延床面積	25,932.97㎡
賃貸可能戸数	239戸
PM会社	株式会社長谷エライブネット



### T-79 KDXレジデンス阿佐ヶ谷

生活利便性  
スモール・ファミリー

交通・生活利便性の高い「阿佐ヶ谷」駅近郊の好立地



取得日	2018年8月2日
取得価格	1,930百万円
鑑定評価額	2,100百万円
所在地	東京都杉並区阿佐ヶ谷南一丁目47番24号
アクセス	JR中央本線「阿佐ヶ谷」駅 徒歩約3分、東京メトロ丸ノ内線「南阿佐ヶ谷」駅 徒歩約8分
敷地面積	822.00㎡
延床面積	2,337.01㎡
賃貸可能戸数	44戸
PM会社	東急住宅リース株式会社



### T-80 KDXレジデンス日吉

地位  
ファミリー

横浜市内陸部の閑静な住宅街に所在するファミリー向けレジデンス



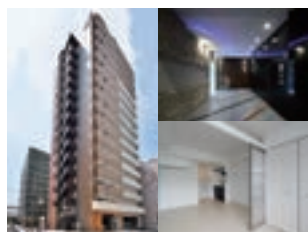
取得日	2018年8月2日
取得価格	2,635百万円
鑑定評価額	2,710百万円
所在地	神奈川県横浜市港北区日吉七丁目17番35号
アクセス	東急東横線及び横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉」駅 徒歩約15分
敷地面積	3,271.00㎡
延床面積	6,390.51㎡
賃貸可能戸数	92戸
PM会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社



### R-44 セレニテ神戸元町

地位  
シングル

歴史とショッピングを楽しむシングル向けレジデンス



取得日	2018年8月2日
取得価格	2,390百万円
鑑定評価額	2,550百万円
所在地	兵庫県神戸市中央区海岸通三丁目1番22号
アクセス	阪神電鉄神戸高速線及びJR東海道本線「元町」駅 徒歩約5分、神戸市営地下鉄海岸線「みなと元町」駅 徒歩約4分
敷地面積	639.91㎡
延床面積	4,134.91㎡
賃貸可能戸数	138戸
PM会社	株式会社長谷エライブネット



## H-16 アネシス寺田町 介護老人保健施設

大阪都心部からのアクセスが良好な複合型ヘルスケア施設



取得日	2018年8月2日		
取得価格	3,490百万円	鑑定評価額	3,630百万円
所在地	大阪府大阪市生野区林寺一丁目4番24号		
敷地面積	1,983.49㎡		
居室数/定員	(介護老人保健施設)45室/150床、(介護付有料老人ホーム)100室		
オペレーター	医療法人社団 博心会		

(介護老人保健施設)



## H-17 ロココリハ 介護老人保健施設

旧来からの閑静な住宅街に所在する介護老人保健施設



取得日	2018年8月2日		
取得価格	2,100百万円	鑑定評価額	2,180百万円
所在地	大阪府豊中市宝山町6番7号		
敷地面積	2,335.00㎡		
居室数/定員	(介護老人保健施設)52室/100床		
オペレーター	医療法人社団 博心会		

## H-18 オラージュ須磨 介護老人保健施設

大阪都心部からのアクセスが良好な複合型ヘルスケア施設



取得日	2018年8月2日		
取得価格	2,810百万円	鑑定評価額	2,820百万円
所在地	兵庫県神戸市須磨区若草町三丁目622番地11		
敷地面積	3,596.79㎡		
居室数/定員	(介護老人保健施設)100室/100床、(サービス付き高齢者向け住宅)35室		
オペレーター	医療法人社団 博心会		

## H-19 カネディアンヒル 介護老人保健施設

大阪湾が一望できる六甲山麓に所在する介護老人保健施設



取得日	2018年8月2日		
取得価格	1,830百万円	鑑定評価額	1,870百万円
所在地	兵庫県神戸市灘区長峰台二丁目3番1号		
敷地面積	5,145.84㎡		
居室数/定員	(介護老人保健施設)40室/115床		
オペレーター	医療法人社団 博心会		

## H-20 アネシス兵庫 介護老人保健施設

住宅開発、道路・公園等の整備が進む下町エリアに所在する介護老人保健施設



取得日	2018年8月2日		
取得価格	1,420百万円	鑑定評価額	1,430百万円
所在地	兵庫県神戸市兵庫区吉田町一丁目8番21号		
敷地面積	4,887.51㎡		
居室数/定員	(介護老人保健施設)58室/100床		
オペレーター	医療法人社団 博心会		

## 第13期取得物件

### H-15 エクセレント北野 住宅型有料老人ホーム

北野天満宮に隣接し、観光資源に恵まれ、古くから居住選好性の高い町としての京都市北区に所在



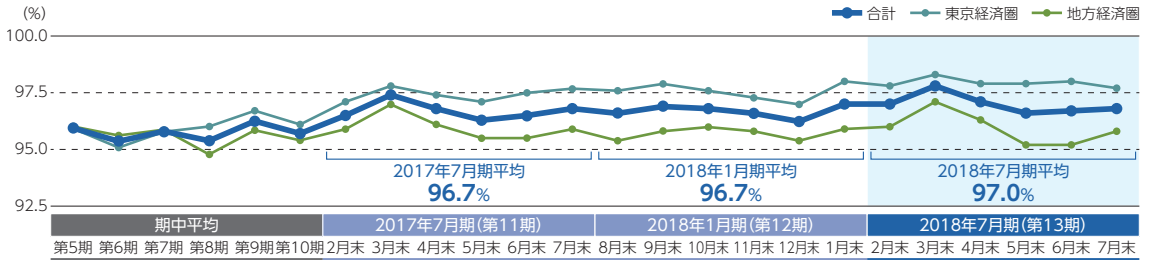
取得日	2018年7月6日		
取得価格	737百万円	鑑定評価額	783百万円
所在地	京都府京都市北区北野東紅梅町10番地		
敷地面積	843.20㎡		
居室数/定員	41室/41人		
オペレーター	株式会社エクセレントケアシステム		



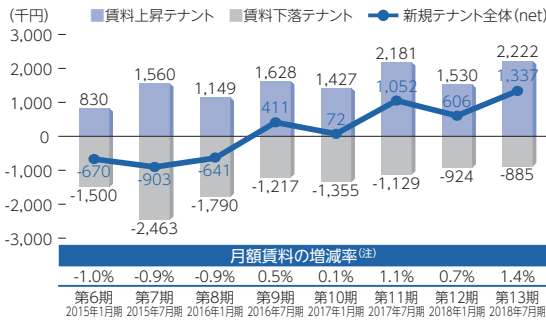
## 賃貸住宅の堅調な運用パフォーマンス

賃貸住宅の稼働率は引き続き高位安定的に推移し、今期は期末時点で稼働率96.8%、期中平均稼働率97.0%となりました。また、新規及び更新テナントの月額賃料も引き続き増加しています。

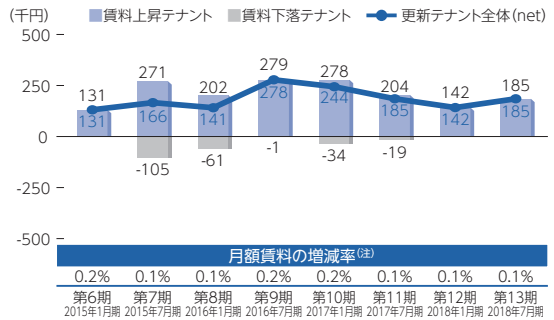
### ▶ 地域別稼働率



### ▶ 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

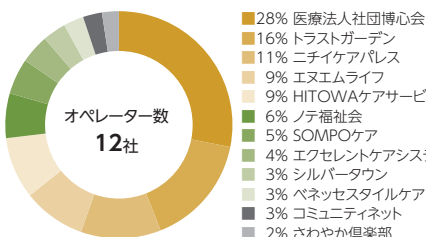


(注)「月額賃料の増減率」は、各期における新規テナント又は更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

## ヘルスケア施設による長期安定的なキャッシュ・フローの創出

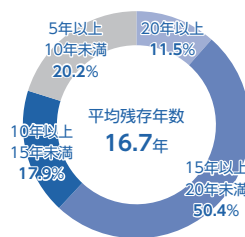
ヘルスケア施設については、オペレーターの分散を図るとともに、各オペレーターとの固定賃料による長期賃貸借契約に基づき、安定的な運用を行っています。また、各施設の運営状況のモニタリングにより、施設の入居率も安定的に推移していることを確認しています。

### ▶ オペレーターの分散(注)

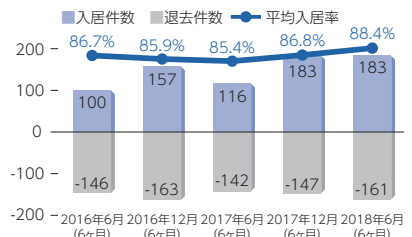


(注)2018年8月2日時点の取得価格による割合を記載しています。

### ▶ 賃貸借契約残存年数(注)



### ▶ ヘルスケア施設の入退去の状況



### ▶ ヘルスケア施設の内部成長への取組 リニューアル工事の実施(ニチイホームたまプラーザ)

施設競争力の強化を目指し、リニューアル工事を実施しました。オペレーターとの協議を経て、賃料増額や契約期間の延長等に合意しました。

#### 施設共用部のリニューアル工事



#### リニューアル工事に合わせた契約条件の見直し

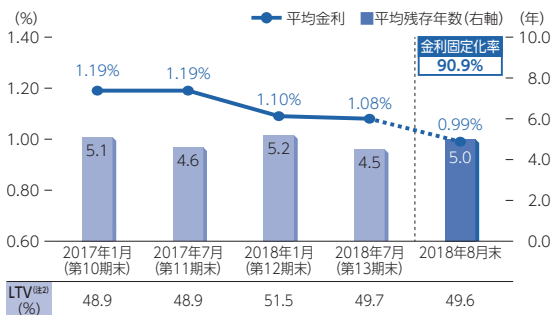
賃料	NOIが 4.9%増加	投資リターン(注) 5.5%
契約期間	10年延長	2032年 7月31日まで

(注)「投資リターン」は、年間のキャッシュ・フロー増加額をバリュエーションに要した金額で除して算出しています。

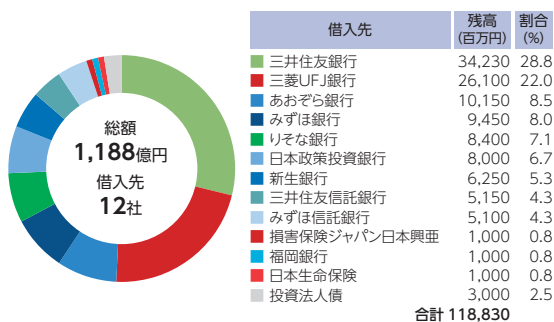
## 安定した財務戦略

保守的な財務戦略の推進を図っており、有利子負債の長期化、返済期限の分散化への取組みのほか、平均残存年数の長期化、金利コストの削減といった財務の安定性に資する施策も進めています。また金利の固定化や借入先の分散化など、財務戦略における様々な取組みにより投資主価値の向上を目指します。

### ▶ 主要な財務指標<sup>(注1)</sup>



### ▶ 有利子負債の状況 (2018年8月31日時点)



### ▶ 信用格付の状況



(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8月31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8月31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8月31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、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8月31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)「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。なお、2018年8月31日時点の「LTV」は、現時点における試算値を記載しています。

## サステナビリティへの取組み

不動産への投資運用を通じて、環境や社会に配慮した様々な取組みを行っています。2018年GRESBリアルエステイト評価においては、サステナビリティに係る優れた取組みを行う参加者に与えられる「Green Star」を取得しました。

### ▶ GRESBリアルエステイト評価の取得

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、2018年も引き続き参加



「実行と計測」及び「マネジメントと方針」が高く評価され、「Green Star」を取得。総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング2スター」を取得

「GRESB」とは、「Global Real Estate Sustainability Benchmark」の略称であり、私算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。

### ▶ DBJ Green Building認証の取得<sup>(注)</sup>

居住用施設5物件についてDBJ Green Building認証を取得済

芦屋ロイヤルホームズ	その他の認証取得済物件
	KDXレジデンス豊洲
	KDXレジデンス半蔵門
	KDXレジデンス四谷
	KDXレジデンス恵比寿
	KDXレジデンス恵比寿

(注)「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。

### ▶ その他の取組み

#### 共用部照明のLED化

実施物件数	37物件
工事金額	6,400万円
年間削減額	1,920万円

#### 宅配ボックスの設置

設置物件数	110物件
-------	-------

宅配ボックスの設置により、荷物の再配達を減らし、運搬時のCO<sub>2</sub>削減やドライバーの労働損失の削減を通じて、国連の持続可能な開発目標(SDGs)における「気候変動に対する行動」「経済成長」に貢献

#### 電気自動車用コンセントの設置

導入物件数	3物件
-------	-----

居住者向けに、電気自動車の充電のためのコンセントを駐車場に設置

## 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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
			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	自2018年2月1日 至2018年7月31日
営業成績	営業収益	百万円	5,333	5,468	5,574	5,681	7,097
	うち賃貸事業収益	百万円	5,329	5,437	5,574	5,671	6,655
	営業費用	百万円	2,610	2,629	2,741	2,791	3,657
	うち賃貸事業費用	百万円	2,032	2,050	2,124	2,107	2,554
	営業利益	百万円	2,723	2,838	2,833	2,889	3,439
財産等の状況	経常利益	百万円	2,193	2,311	2,316	2,353	2,842
	当期純利益	百万円	2,192	2,310	2,315	2,352	5,416
	総資産額 (対前期比)	百万円 %	159,948 (△0.1)	167,276 (+4.6)	167,316 (+0.0)	176,813 (+5.7)	213,558 (+20.8)
	有利子負債額	百万円	74,800	81,800	81,800	91,130	106,130
	純資産額 (対前期比)	百万円 %	82,365 (△0.0)	82,552 (+0.2)	82,559 (+0.0)	82,650 (+0.1)	98,745 (+19.5)
1口当り 分配金等の状況	出資総額	百万円	80,132	80,132	80,132	80,132	80,132
	分配総額	百万円	2,220	2,280	2,315	2,424	3,152
	配当性向(注2)	%	101.3	98.7	100.0	103.1	58.2
	発行済投資口の総口数	口	349,089	349,089	349,089	349,089	782,928
	1口当たり当期純利益 (注3、4)	円	6,279	6,617	6,632	3,369	7,036
	1口当たり純資産額(注3)	円	235,943	236,478	236,498	118,379	126,123
	1口当たり分配金	円	6,360	6,533	6,633	6,946	4,026
	利益分配金	円	6,360	6,533	6,633	6,946	4,026
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	財務指標	総資産経常利益率(注5)	%	1.4	1.4	1.4	1.4
年換算値(注6)		%	2.7	2.8	2.8	2.7	2.9
自己資本利益率(注7)		%	2.7	2.8	2.8	2.8	6.0
年換算値(注6)		%	5.3	5.6	5.7	5.6	12.0
自己資本比率 (対前期増減)		%	51.5 (+0.0)	49.4 (△2.1)	49.3 (△0.0)	46.7 (△2.6)	46.2 (△0.5)
総資産有利子負債比率(注8)		%	46.8	48.9	48.9	51.5	49.7
FFO(注9) (Funds from Operation)		百万円	3,104	3,189	3,227	3,295	6,126
1口当たりFFO(注3、10)		円	8,892	9,137	9,246	4,720	7,824
賃貸NOI(注11) (Net Operating Income)		百万円	4,153	4,265	4,335	4,486	5,245
年換算NOI利回り(注6、12)		%	5.6	5.5	5.6	5.4	5.5
参考情報	賃貸NCF(注13) (Net Cash Flow)	百万円	3,990	4,044	4,094	4,199	4,808
	年換算NCF利回り(注6、14)	%	5.4	5.2	5.3	5.1	5.0
	投資物件数	件	105	113	113	115	129
	賃貸戸数(居住用施設)	戸	6,952	7,229	7,285	7,646	7,552
	総賃貸可能面積(注15)	m <sup>2</sup>	289,350.62	295,364.44	295,364.44	306,648.54	410,556.41
稼働率(注15)	%	95.9	96.2	96.9	97.0	97.6	
減価償却費	百万円	857	878	884	921	1,144	
資本的支出額	百万円	163	220	241	286	436	

(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2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

なお、第13期の当期純利益には負ののれん発生益2,574百万円が含まれています。

(注3) 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4) 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5) 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6) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第9期は182日、第10期は184日、第11期は181日、第12期は184日、第13期は181日として、年換算値を計算しています。

(注7) 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8) 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9) FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損  
なお、第13期の当期純利益には負ののれん発生益2,574百万円が含まれています。

(注10) 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 11) 賃貸 NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費

(注 12) 年換算 NOI 利回り = 年換算 NOI / 物件取得価格 × 100

(注 13) 賃貸 NCF = 賃貸 NOI - 資本的支出額

(注 14) 年換算 NCF 利回り = 年換算 NCF / 物件取得価格 × 100

(注 15) 底地を含めたポートフォリオ全体の数値、比率を記載しています。なお、各期の底地を除いた数値、比率は以下のとおりです。

	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期
総賃貸可能面積 (㎡)	286,310.51	292,324.33	292,324.33	303,608.43	407,516.30
稼働率 (%)	95.9	96.2	96.8	97.0	97.6

## (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<sup>(注1)</sup>（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2011年11月15日に設立され、2012年4月26日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3278）。その後、3度の公募及び第三者割当による新投資口発行を実施するとともに、直近では、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を実施し、同時に本投資法人を吸収合併存続法人、ジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。当期末現在、合計129物件の不動産等（取得価格の総額192,889百万円（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。））を運用し、発行済投資口の総口数は782,928口となっています。

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

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

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

### ② 運用環境

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

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

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

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

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

### ③ 運用状況

#### (A) 資産の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において、本合併により JSL からヘルスケア施設 14 物件（取得価格 28,998 百万円）を承継しました。また、ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、居住用施設 1 物件（KDX 新町レジデンス：譲渡価格 1,420 百万円）を譲渡し、同時にヘルスケア施設 1 物件（エクセレント北野：取得価格 737 百万円）を取得しました。さらに、将来的な資産規模の機動的な成長と追加的な収益機会を確保することを主な目的として、ヘルスケア施設 2 物件を運用資産に組み入

れた合同会社トロビック・スリーの劣後匿名組合出資持分（取得価格 110 百万円）を取得しました。上記の結果、当期末現在の保有物件は居住用施設が 113 物件（取得価格 161,404 百万円）、ヘルスケア施設が 15 物件（取得価格 29,735 百万円）、その他（底地）が 1 物件（取得価格 1,750 百万円）の計 129 物件（取得価格の総額 192,889 百万円）となりました。

## (B) 保有不動産の運用管理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## (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）

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

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

（注1）各有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均した上で、小数第2位を四捨五入して算出しています。

（注2）各有利子負債にアップフロントフィー（年率）及び金利スワップ等の効果を勘案した平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注3）長期負債比率＝（長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を除く。）残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

なお、1年内返済予定の長期借入金を含めた「長期負債比率」は97.5%です。

（注4）固定金利比率＝（固定金利借入金（金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化している借入金を含む。）残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

（格付けの状況）

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

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

(発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2018年6月28日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2018年7月6日から2020年7月5日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返済資金、修繕等の支払資金、運転資金等

#### 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7,097百万円、営業利益3,439百万円、経常利益2,842百万円、当期純利益5,416百万円となりました。

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

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

#### (3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の 総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年8月6日	公募増資	165,000	240,440	34,571	48,345	(注1)
2013年9月4日	第三者割当増資	1,182	241,622	247	48,592	(注2)
2014年8月6日	公募増資	36,375	277,997	8,273	56,865	(注3)
2014年9月3日	第三者割当増資	1,125	279,122	255	57,121	(注4)
2015年2月4日	公募増資	67,900	347,022	22,330	79,452	(注5)
2015年3月4日	第三者割当増資	2,067	349,089	679	80,132	(注6)
2018年3月1日	投資口分割	349,089	698,178	—	80,132	(注7)
2018年3月1日	合併	84,750	782,928	—	80,132	(注8)

- (注1) 1口当たり発行価格217,327円（発行価額209,525円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注2) 1口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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。
- (注8) 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。

#### 【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	第13期 <sup>(注)</sup> 2018年7月
最高	313,000	319,000	320,500	329,500	172,800
最低	264,600	272,400	263,100	274,800	148,400

(注) 2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。なお、第13期については、投資口分割考慮後の数値を記載しています。

#### (4) 分配金等の実績

当期（第13期）の分配金は、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から負ののれん発生益の一部及び不動産等売却益の一部等を控除した3,152,068千円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,026円となりました。

期 計算期間	第9期 自2016年2月1日 至2016年7月31日	第10期 自2016年8月1日 至2017年1月31日	第11期 自2017年2月1日 至2017年7月31日	第12期 自2017年8月1日 至2018年1月31日	第13期 自2018年2月1日 至2018年7月31日
当期末処分利益総額	2,275,223千円	2,365,163千円	2,400,002千円	2,437,011千円	5,428,676千円
利益留保額	55,017千円	84,564千円	84,495千円	12,239千円	2,276,608千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	3,152,068千円 (4,026円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	3,152,068千円 (4,026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「新しい取り組みへの挑戦」という3つの基本戦略に基づき、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設、有料老人ホーム等のヘルスケア施設及びホテル等の宿泊施設へ投資を行います。

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

##### (A) 新規物件の取得

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

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

上で、その立地特性に応じて、安定的な賃貸需要が見込まれる住戸タイプを見極めながら、投資を行います。

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

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

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

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

## (B) 保有資産の運用管理

居住用施設に関しては、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、各PM会社と本資産運用会社が一体となり、個別の物件特性に応じたリーシング戦略を策定し、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、礼金収受、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



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

### 新投資口の発行

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

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

#### (公募による新投資口の発行)

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

#### (第三者割当による新投資口の発行)

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

#### (参考情報)

##### ① 資産の取得について

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

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

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

##### ② 借入れについて

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

## 2. 投資法人の概況

## (1) 出資の状況

期 決算年月	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	第13期 2018年 7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	10,000,000口
発行済投資口の総口数	349,089口	349,089口	349,089口	349,089口	782,928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	10,063人	9,009人	9,328人	8,466人	12,847人

## (2) 投資口に関する事項

2018年7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	242,472	30.96
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	160,306	20.47
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 フィスターZ棟	30,374	3.87
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	23,847	3.04
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	16,570	2.11
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	14,764	1.88
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	14,562	1.85
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	13,482	1.72
株式会社群馬銀行	群馬県前橋市元総社町194	12,849	1.64
シービーエヌワイディーエフエーインタ ーナショナルリアルエステートセキュリ ティーズポートフォリオ	東京都新宿区新宿六丁目27番30号 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店	9,124	1.16
合計		538,350	68.76

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

### (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・リート本部長兼 レジデンシャル・リート本部資産投資部長	1,750 千円
	奥田 かつ枝 (注2)	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役 学校法人明治大学専門職大学院 講師 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事 株式会社九段緒方ホールディングス 代表取締役 株式会社九段都市鑑定 代表取締役 株式会社セレスポ 監査役	1,500 千円
監督役員 (注1)	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IMAGICA GROUP (注5) 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
	岩尾 総一郎 (注2)	学校法人慶應義塾大学 医学部客員教授 一般財団法人ハンガリー医科大学事務局 理事 医療法人社団茅ヶ崎セントラルクリニック 理事 医療法人社団建育会 副理事長 医療法人喬成会 理事 医療法人常磐会 理事 公益社団法人全国労働衛生団体連合会 理事	1,250 千円
会計監査人 (注3)	EY 新日本有限責任監査法人 (注4)	—	15,000 千円

(注1) 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。

(注2) 本合併に伴い2018年3月1日付で新たに就任しています。

(注3) 会計監査人の報酬には、新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

(注4) 新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日付で、EY 新日本有限責任監査法人に名称を変更しています。以下、同じです。

(注5) 株式会社イマジカ・ロボット ホールディングスは、2018年10月1日付で、株式会社IMAGICA GROUPに名称を変更しています。

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

(注1) 第12期においては、合同会社トロピック・ワン及び合同会社トロピック・ツーを営業者とする匿名組合出資持分です。第13期においては、合同会社トロピック・ワン、合同会社トロピック・ツー、合同会社トロピック・スリー及び合同会社KSLF8を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注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都市をいいます。

(注4) 「その他」とは、東京経済圏、地方経済圏以外の地域をいいます。

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

(注6) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第2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	7,789	6,811.38	6,811.38	100.0	2.4	居住用施設
H-10	アクティバ琵琶	6,516	39,649.84	39,649.84	100.0	非開示 (注5)	ヘルスケア 施設
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,970	4,854.23	4,722.37	97.3	2.0	居住用施設
T-1	KDX代官山レジデンス	4,709	5,338.99	5,338.99	100.0	2.4	居住用施設
R-39	KDXレジデンス大塚 ハーバービュータワー	4,630	11,855.63	10,731.22	90.5	2.7	居住用施設
T-52	KDXレジデンス戸越	3,771	4,591.76	4,591.76	100.0	1.9	居住用施設
H-3	ジョイステージ八王子	3,673	13,812.27	13,812.27	100.0	非開示 (注5)	ヘルスケア 施設
R-35	レオパレス Flat 新栄	3,563	11,589.95	11,589.95	100.0	1.8	居住用施設
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,241	4,358.43	4,140.12	95.0	1.7	居住用施設
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,196	6,511.88	6,437.13	98.9	1.6	居住用施設
合計		46,062	109,374.36	107,825.03	—	21.1	

(注1) 「賃貸可能面積」には、2018年7月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）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7月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

(注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。

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

### (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。

用途	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)
居住用施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,709	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	1,724	2,040
		T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区岩本町二丁目16番12号	信託受益権	797	950
		T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区本駒込六丁目3番2号	信託受益権	1,462	1,740
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号	信託受益権	619	873
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区東坂下一丁目16番5号	信託受益権	2,698	3,310
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	640	719
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番17号	信託受益権	1,350	1,780
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市幸町二丁目14番24号	信託受益権	1,122	1,380
		T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区白金台四丁目7番8号	信託受益権	3,092	3,460
		T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区白金台四丁目8番7号	信託受益権	2,867	3,400
		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区南青山三丁目4番8号	信託受益権	2,241	2,470
		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区南麻布二丁目3番22号	信託受益権	2,081	2,580
		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区芝三丁目4番16号	信託受益権	1,771	2,290
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区東麻布一丁目25番2号	信託受益権	1,555	1,910
		T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区高輪三丁目15番7号	信託受益権	767	1,020
		T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区西原一丁目37番4号	信託受益権	1,451	1,870
		T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号	信託受益権	761	935
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番7号	信託受益権	643	805
		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	3,187	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	1,167	1,360
		T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目1番9号	信託受益権	3,241	3,990
		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区荒木町22番地50	信託受益権	2,253	2,650
		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	信託受益権	1,000	1,290
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	信託受益権	713	905
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号	信託受益権	1,276	1,440
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	信託受益権	911	1,090
		T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区三宿二丁目37番13号	信託受益権	757	907
		T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	信託受益権	699	854
		T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	信託受益権	602	741
		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	1,033	1,310
		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区田園調布本町40番14号	信託受益権	1,064	1,210
		T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区多摩川一丁目9番17号	信託受益権	750	920
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区木場三丁目6番7号	信託受益権	768	961
		T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区台東二丁目28番4号	信託受益権	844	1,040
		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区元浅草四丁目8番10号	信託受益権	795	990
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区大和町13番16号	信託受益権	606	743
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号	信託受益権	557	637
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区北町一丁目27番9号	信託受益権	403	502
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9	信託受益権	785	979

## II 資産運用報告

用途	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)
居住用施設	東京経済圏	T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3	信託受益権	1,005	1,130
		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市南区上鶴間本町三丁目13番32号	信託受益権	1,734	2,020
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区緑四丁目24番13号	信託受益権	1,348	1,630
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町三丁目33番4号	信託受益権	1,006	1,190
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番5号	信託受益権	565	643
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区八雲三丁目11番27号	信託受益権	1,325	1,540
		T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区戸越五丁目1番1号	信託受益権	3,771	4,630
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目6番7号	信託受益権	2,599	3,170
		T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区大島四丁目8番4号	信託受益権	1,851	2,210
		T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区大山金井町8番8号	信託受益権	2,669	3,190
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区麹町二丁目12番地1	信託受益権	4,970	5,470
		T-57	ピーサイト秋葉原	東京都千代田区神田須田町一丁目7番地	信託受益権	867	962
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,387	1,750
		T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区千駄木三丁目43番17号	信託受益権	2,368	2,390
		T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区成城四丁目16番25号	信託受益権	1,429	1,530
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区台東二丁目13番7号	信託受益権	1,260	1,470
		T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区入谷一丁目10番7号	信託受益権	1,074	1,330
		T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市曙町二丁目28番29号	信託受益権	3,035	3,470
		T-64	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	信託受益権	1,138	1,430
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区千歳一丁目5番3号	信託受益権	1,116	1,230
		T-66	KDXレジデンス赤坂	東京都港区赤坂六丁目13番11号	信託受益権	1,199	1,600
		T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区内神田二丁目8番2号	信託受益権	729	1,050
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南一丁目11番16号	信託受益権	2,961	4,000
		T-69	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区南馬込六丁目4番4号	信託受益権	1,179	1,200
		T-70	KDXレジデンス西麻布	東京都港区西麻布三丁目5番10号	信託受益権	1,245	1,510
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	東京都港区南麻布三丁目1番7号	信託受益権	809	975
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町574番地25	信託受益権	572	791
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区湯島二丁目29番2号	信託受益権	707	915
T-74	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区上石神井一丁目18番5号	信託受益権	662	786		
T-75	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区東池袋五丁目44番16号	信託受益権	782	945		
T-76	KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区下高井戸一丁目26番14号	信託受益権	914	1,110		
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	863	1,080		
T-78	KDXレジデンス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番33	信託受益権	7,789	7,640		
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	956	1,290	
	R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市中区泉二丁目24番28号	信託受益権	1,067	1,320	
	R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	1,015	1,350	
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号	信託受益権	2,751	3,230	
	R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号	信託受益権	1,385	1,830	
	R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市南区清水一丁目21番27号	信託受益権	1,585	1,960	
	R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市中央区南二条西十丁目1000番地4	信託受益権	736	931	
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市白石区菊水4条3丁目2番35号	信託受益権	801	1,030	
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市豊平区平岸4条3丁目4番16号	信託受益権	476	539	
	R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号	信託受益権	511	694	
	R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目3番25号	信託受益権	504	567	
	R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市泉区市名坂字石止45番地2	信託受益権	464	617	

用途	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)
居住用施設	地方経済圏	R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	愛知県名古屋市中区東桜二丁目13番22号	信託受益権	2,282	2,740
		R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	愛知県名古屋市中区東桜一丁目5番10号	信託受益権	878	1,080
		R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市中区熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	810	1,060
		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市下京区西七条掛越町40番地3	信託受益権	791	946
		R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市右京区西院高田町30番地2	信託受益権	427	509
		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目6番16号	信託受益権	1,378	1,660
		R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番9号	信託受益権	1,302	1,580
		R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市淀川区木川東四丁目16番11号	信託受益権	487	578
		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	1,297	1,413
		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号	信託受益権	698	853
		R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市大日東町12番12号	信託受益権	528	649
		R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市中央区二宮町四丁目8番10号	信託受益権	1,051	1,300
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	信託受益権	1,460	1,720
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市中区舟入幸町10番5号	信託受益権	564	676
		R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区築港本町6番22号	信託受益権	658	875
		R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	信託受益権	739	858
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市中央区平尾浄水町10番17号	信託受益権	748	886
		R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市渚西一丁目6番1号	信託受益権	427	510
		R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31号	信託受益権	3,563	4,290
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市東灘区森南町一丁目9番3号	信託受益権	977	1,120
		R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋2番14号	信託受益権	3,196	3,490
		R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市南草津一丁目1番8号	信託受益権	2,006	2,340
		R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュートワー	福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号	信託受益権	4,630	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	941	1,600
R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目3番15号	信託受益権	1,298	1,500		
R-42	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮市本町5番26号	信託受益権	652	739		
R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市早良区西新二丁目24番30号	信託受益権	1,751	1,670		
小計						161,777	192,248
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑(注3)	東京都大田区北糀谷二丁目15番21号	信託受益権	1,115	1,120
		H-2	ニチイホーム中野南台(注3)	東京都中野区南台三丁目26番24号	信託受益権	1,777	1,780
		H-3	ジョイステージ八王子(注3)	東京都八王子市横川町924番地2	信託受益権	3,673	3,700
		H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘(注2)(注3)	東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4、20番地6、21番地2	信託受益権	1,112	1,120
		H-5	ニチイホームたまプラーザ(注3)	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号	信託受益権	2,915	2,940
	地方経済圏	H-6	天(注3)	北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号	信託受益権	2,607	2,640
		H-7	イリーゼ西岡(注3)	北海道札幌市豊平区西岡三条十三丁目7番10号	信託受益権	850	854
		H-8	いざりえ恵庭ビル(注3)	北海道恵庭市相生町2番地1	信託受益権	1,644	1,670
		H-9	さわやか桜式番館(注3)	秋田県秋田市卸町一丁目10番3号	信託受益権	978	990
		H-10	アクティバ琵琶(注2)(注3)	滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号、11番8号、17番17号	信託受益権	6,516	6,560
		H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水(注3)	兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地	信託受益権	2,100	2,110
		H-12	グランダ門戸厄神(注3)	兵庫県西宮市林田町10番10号	信託受益権	1,181	1,190
		H-13	エクセレント西宮(注3)	兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番3号	信託受益権	963	972
		H-15	エクセレント北野	京都府京都市北区北野東紅梅町10番地	信託受益権	769	783
その他	H-14	グランヒルズおがわらこ(注3)	青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2	信託受益権	1,364	1,380	
小計						29,572	29,809

## II 資産運用報告

用途	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)
その他	東京経済圏	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	不動産	1,798	1,800
合計						193,148	223,857

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

(注3) 本合併により、JSL から承継した不動産等です。



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。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第12期 (自2017年8月1日 至 2018年1月31日)				第13期 (自2018年2月1日 至 2018年7月31日)			
				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(%)
居住用施設	東京 経済 圏	T-1	KDX代官山レジデンス	1	98.2	159	2.8	1	100.0	160	2.4
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	1	100.0	57	1.0	1	96.1	58	0.9
		T-4	KDX岩本町レジデンス	1	98.0	27	0.5	1	100.0	28	0.4
		T-5	KDX文京千石レジデンス	1	100.0	50	0.9	1	97.6	51	0.8
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	100.0	25	0.4	1	90.7	25	0.4
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	100.0	103	1.8	1	95.1	105	1.6
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1	94.3	24	0.4	1	94.3	26	0.4
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	95.5	60	1.1	1	93.4	61	0.9
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	98.3	48	0.8	1	96.6	47	0.7
		T-13	KDXレジデンス白金I	1	98.8	108	1.9	1	97.6	113	1.7
		T-15	KDXレジデンス白金II	1	98.8	90	1.6	1	98.9	92	1.4
		T-16	KDXレジデンス南青山	1	70.8	51	0.9	1	95.8	55	0.8
		T-17	KDXレジデンス南麻布	1	98.0	73	1.3	1	96.7	70	1.1
		T-18	KDXレジデンス芝公園	1	97.5	63	1.1	1	98.3	65	1.0
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1	98.9	55	1.0	1	97.7	56	0.9
		T-20	KDXレジデンス高輪	1	97.4	26	0.5	1	95.6	27	0.4
		T-21	KDXレジデンス西原	1	100.0	48	0.9	1	97.6	51	0.8
		T-22	KDXレジデンス代官山II	1	100.0	27	0.5	1	100.0	28	0.4
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	1	100.0	21	0.4	1	100.0	22	0.3
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	1	100.0	97	1.7	1	100.0	97	1.5
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1	98.7	40	0.7	1	100.0	41	0.6
		T-26	KDXレジデンス東新宿	1	96.8	110	1.9	1	95.0	111	1.7
		T-27	KDXレジデンス四谷	1	100.0	78	1.4	1	100.0	82	1.2
		T-28	KDXレジデンス西新宿	1	98.0	34	0.6	1	91.5	35	0.5
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	1	97.2	24	0.4	1	100.0	25	0.4
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	1	100.0	43	0.8	1	100.0	43	0.7
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	1	95.5	28	0.5	1	97.8	29	0.4
		T-32	KDXレジデンス三宿	1	97.7	26	0.5	1	100.0	26	0.4
		T-33	KDXレジデンス用賀	1	90.0	23	0.4	1	100.0	25	0.4
		T-34	KDXレジデンス下馬	1	100.0	20	0.4	1	100.0	20	0.3
		T-35	ラフィネ南馬込	1	100.0	46	0.8	1	100.0	42	0.6
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1	98.7	39	0.7	1	97.3	39	0.6
		T-37	KDXレジデンス田園調布	1	100.0	38	0.7	1	91.7	37	0.6
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1	98.1	28	0.5	1	94.5	28	0.4
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	1	95.9	27	0.5	1	97.5	28	0.4
		T-40	KDXレジデンス御徒町	1	100.0	29	0.5	1	100.0	30	0.5
		T-41	KDXレジデンス元浅草	1	95.9	29	0.5	1	98.4	29	0.4
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1	96.1	23	0.4	1	100.0	24	0.4
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	1	100.0	20	0.4	1	96.8	19	0.3
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	1	100.0	17	0.3	1	100.0	17	0.3
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	1	97.0	34	0.6	1	94.2	35	0.5
T-46	KDXレジデンス宮前平	1	97.5	36	0.6	1	94.7	36	0.5		
T-47	KDXレジデンス町田	1	100.0	58	1.0	1	100.0	63	1.0		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第12期 (自2017年8月1日 至2018年1月31日)				第13期 (自2018年2月1日 至2018年7月31日)			
				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	居住用 施設	T-48	KDXレジデンス錦糸町	1	100.0	43	0.8	1	96.9	45	0.7
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	1	100.0	30	0.5	1	100.0	30	0.5
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	1	100.0	18	0.3	1	100.0	19	0.3
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	1	97.7	39	0.7	1	92.8	39	0.6
		T-52	KDXレジデンス戸越	1	96.7	119	2.1	1	100.0	123	1.9
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	1	97.1	86	1.5	1	99.1	86	1.3
		T-54	KDXレジデンス大島	1	100.0	63	1.1	1	95.7	62	0.9
		T-55	KDXレジデンス大山	1	95.3	90	1.6	1	98.1	93	1.4
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	1	100.0	130	2.3	1	97.3	130	2.0
		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	95.8	52	0.8
		T-59	KDXレジデンス千駄木	1	100.0	64	1.1	1	100.0	65	1.0
		T-60	KDXレジデンス成城	1	97.5	40	0.7	1	93.2	41	0.6
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	1	97.0	39	0.7	1	90.9	39	0.6
		T-62	KDXレジデンス入谷	1	98.6	38	0.7	1	100.0	38	0.6
		T-63	KDXレジデンス立川	1	92.6	98	1.7	1	95.4	99	1.5
		T-64	KDXレジデンス鶴見	1	100.0	52	0.9	1	98.4	53	0.8
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	1	97.4	38	0.7	1	98.7	40	0.6
		T-66	KDXレジデンス赤坂	1	96.6	37	0.7	1	100.0	37	0.6
		T-67	KDXレジデンス神田	1	100.0	27	0.5	1	100.0	28	0.4
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	1	100.0	96	1.7	1	100.0	98	1.5
		T-69	KDXレジデンス西馬込	1	96.1	30	0.5	1	100.0	31	0.5
		T-70	KDXレジデンス西麻布	1	97.3	38	0.7	1	96.9	38	0.6
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	1	100.0	25	0.5	1	96.2	26	0.4
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	1	100.0	21	0.4	1	97.6	22	0.3
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	1	100.0	25	0.4	1	97.8	24	0.4
		T-74	KDXレジデンス上石神井	1	93.8	23	0.4	1	97.9	23	0.4
		T-75	KDXレジデンス新大塚	1	100.0	22	0.4	1	100.0	22	0.3
T-76	KDXレジデンス桜上水	1	85.5	27	0.5	1	100.0	28	0.4		
T-77	KDXレジデンス両国	1	93.4	27	0.5	1	100.0	29	0.4		
T-78	KDXレジデンス豊洲	1	100.0	79	1.4	1	100.0	159	2.4		
地方 経済圏		R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1	93.0	48	0.9	1	97.0	51	0.8
		R-3	KDX泉レジデンス	1	94.8	42	0.7	1	92.1	43	0.7
		R-4	KDX千早レジデンス	1	96.2	48	0.8	1	95.1	47	0.7
		R-5	KDX塚筋本町レジデンス	1	97.0	107	1.9	1	98.5	110	1.7
		R-6	KDX新町レジデンス(注4)	1	96.8	37	0.7	—	—	32	0.5
		R-7	KDX宝塚レジデンス	1	100.0	58	1.0	1	96.4	58	0.9
		R-8	KDX清水レジデンス	1	95.9	70	1.2	1	96.7	74	1.1
		R-9	KDXレジデンス大通公園	1	97.4	33	0.6	1	100.0	33	0.5
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	1	94.4	37	0.7	1	90.3	38	0.6
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	1	89.1	21	0.4	1	95.2	22	0.3
		R-13	KDXレジデンス一番町	1	97.3	26	0.5	1	92.4	26	0.4
		R-14	KDXレジデンス勾当台	1	100.0	20	0.4	1	88.9	19	0.3
R-15	KDXレジデンス泉中央	1	94.0	22	0.4	1	95.8	23	0.3		
R-16	KDXレジデンス東桜I	1	93.0	97	1.7	1	90.4	97	1.5		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第12期 (自2017年8月1日至2018年1月31日)				第13期 (自2018年2月1日至2018年7月31日)			
				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(%)
居住用施設	地方経済圏	R-17	KDXレジデンス東桜II	1	95.5	38	0.7	1	89.5	38	0.6
		R-18	KDXレジデンス神宮前	1	91.4	38	0.7	1	96.9	39	0.6
		R-19	KDXレジデンス西大路	1	97.0	32	0.6	1	100.0	33	0.5
		R-20	KDXレジデンス西院	1	98.0	18	0.3	1	96.1	18	0.3
		R-21	KDXレジデンス難波	1	97.0	56	1.0	1	95.5	58	0.9
		R-22	KDXレジデンス難波南	1	96.9	56	1.0	1	97.3	54	0.8
		R-23	KDXレジデンス新大阪	1	97.7	20	0.4	1	100.0	21	0.3
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1	96.7	53	0.9	1	100.0	55	0.8
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1	95.6	28	0.5	1	95.8	29	0.4
		R-26	KDXレジデンス守口	1	100.0	24	0.4	1	96.5	24	0.4
		R-27	KDXレジデンス三宮	1	100.0	40	0.7	1	98.3	39	0.6
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	100.0	66	1.2	1	100.0	65	1.0
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	1	98.4	27	0.5	1	98.4	28	0.4
		R-30	KDXレジデンス天神東II	1	95.2	30	0.5	1	95.2	30	0.5
		R-32	KDXレジデンス西公園	1	91.2	30	0.5	1	94.9	30	0.5
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	1	95.7	28	0.5	1	100.0	30	0.5
		R-34	メロディーハイム御殿山	1	100.0	21	0.4	1	94.5	21	0.3
		R-35	レオパレスFlat 新栄	1	100.0	121	2.1	1	100.0	121	1.8
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	1	95.9	33	0.6	1	97.4	31	0.5
		R-37	KDXレジデンス本町橋	1	97.7	109	1.9	1	98.9	107	1.6
R-38	KDXレジデンス南草津	1	95.1	98	1.7	1	100.0	101	1.5		
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	1	91.6	180	3.2	1	90.5	177	2.7		
R-40	KDXレジデンス南三条	1	95.4	53	0.9	1	92.3	53	0.8		
R-41	セレニテ北久宝寺	1	96.4	41	0.7	1	98.7	42	0.6		
R-42	セレニテ西宮本町	1	98.1	23	0.4	1	88.7	22	0.3		
R-43	KDXレジデンス西新	1	88.6	55	1.0	1	89.5	54	0.8		
小計				114	97.0	5,627	100.0	113	96.8	5,790	87.0
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
		H-2	ニチイホーム中野南台	—	—	—	—	1	100.0		
		H-3	ジョイステージ八王子	—	—	—	—	1	100.0		
		H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	—	—	—	—	1	100.0		
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	—	—	—	—	1	100.0		
	地方経済圏	H-6	天	—	—	—	—	1	100.0		
		H-7	イリーゼ西岡	—	—	—	—	1	100.0		
		H-8	いざりえ恵庭ビル	—	—	—	—	1	100.0		
		H-9	さわやか桜式番館	—	—	—	—	1	100.0		
		H-10	アクティブ琵琶	—	—	—	—	1	100.0		
		H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	—	—	—	—	1	100.0		
		H-12	グランダ門戸厄神	—	—	—	—	1	100.0		
		H-13	エクセレント西宮	—	—	—	—	1	100.0		
		H-15	エクセレント北野	—	—	—	—	1	100.0		
その他	H-14	グランヒルズおがわらこ	—	—	—	—	1	100.0			
小計				—	—	—	—	15	100.0	820	12.3

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第12期 (自2017年8月1日 至2018年1月31日)				第13期 (自2018年2月1日 至2018年7月31日)			
				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(%)
その他	東京経済圏	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	100.0	43	0.8	-	100.0	43	0.7
合計				114	97.0	5,671	100.0	128	97.6	6,655	100.0

(注1) 居住用施設の「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。2018年7月31日現在、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。ヘルスケア施設の「テナント総数」は2018年7月末日現在有効な各保有資産に係るマスターリース契約のテナント数の合計を記載しています。

(注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の稼働率を記載しています。なお、底地(敷地面積合計3,040.11㎡)を除いたポートフォリオ全体の稼働率は、第12期が97.0%、第13期が97.6%になります。

(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。

(注4) 2018年7月6日に売却しました。

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(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5)		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	-	-	78	-	78	-	-
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	-	-	122	-	122	-	-
合同会社トロピック・スリーを営業者とする劣後匿名組合出資持分(注3)	劣後匿名組合出資持分	-	-	113	-	113	-	-
合同会社KSLF8を営業者とする匿名組合出資持分(注4)	匿名組合出資持分	-	-	198	-	198	-	-
合計		-	-	512	-	512	-	-

(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。なお、当期末における当該運用対象資産は、2018年8月2日付で、本投資法人が取得しています。

(注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。なお、当期末における当該運用対象資産は、2018年8月2日付で、本投資法人が取得しています。

(注3) 運用対象資産は、「アルテ石屋川」、「せらび恵比寿」の不動産信託受益権です。

(注4) 本合併によりJSLから承継した匿名組合出資持分です。運用対象資産は、「カネディアンヒル」、「アネシス兵庫」、「オラージュ須磨」、「ロコロハ」及び「アネシス寺田町」の不動産信託受益権です。なお、当期末における当該運用対象資産は、2018年8月2日付で、本投資法人が取得しています。

(注5) 評価額については、帳簿価額を記載しています。合同会社トロピック・ワンを営業者とする匿名組合出資持分については、当期において、投資有価証券評価損10百万円を計上しています。また、合同会社トロピック・ツーを営業者とする匿名組合出資持分については、当期において、投資有価証券評価損11百万円を計上しています。

#### (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	89,300	81,300	△2
合計	—	89,300	81,300	△2

(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14期(2019年1月期)に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

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

## (2) 期中の資本的支出

当期（2018年7月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で436百万円であり、修繕費に計上した290百万円と合わせ、合計727百万円の工事を実施しています。

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

## (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とおり積立っています。

(単位：百万円)

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

## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第12期 自2017年8月1日 至2018年1月31日	第13期 自2018年2月1日 至2018年7月31日
① 資産運用報酬（注1）	377,361千円	413,158千円
② 資産保管手数料	11,365千円	11,583千円
③ 一般事務委託手数料	39,023千円	41,201千円
④ 役員報酬	4,500千円	7,500千円
⑤ その他営業費用（注2）	252,166千円	629,922千円
合計	684,417千円	1,103,366千円

(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12期1,300千円、第13期1,100千円）、物件取得に係る運用報酬（第12期91,000千円、第13期7,370千円）、物件譲渡に係る譲渡報酬（第13期7,100千円）があります。なお、合併報酬（第13期292,085千円）はその他営業費用（合併関連費用）に含まれています。

(注2) 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（第12期67,446千円、第13期395,984千円）が含まれています。

## (2) 借入状況

2018年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

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	—	0.455	2018年7月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行(注6)	2017年7月31日	—	—	0.354	2018年7月30日			
	株式会社三井住友銀行(注6)	2017年7月31日	—	—	0.354	2018年7月30日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月1日	830	—	0.455	2018年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月1日	800	—	0.455	2018年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年7月31日	—	1,830	0.404	2019年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年7月31日	—	800	0.404	2019年7月31日			
	小計		2,630	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	3,250	3,250	1.052	2018年8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社みずほ銀行		250	250					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2013年8月7日	3,000	3,000	1.088	2018年8月31日			
	株式会社新生銀行(注6)	2015年7月29日	—	—	0.435	2018年7月30日			
	株式会社三井住友銀行(注6)		—	—					
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)(注7)		—	—					
	株式会社みずほ銀行(注6)		—	—					
	日本生命保険相互会社(注6)		—	—					
	株式会社三井住友銀行(注5)	2017年8月22日	1,000	1,000	0.480	2019年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)(注8)	2017年8月22日	500	500	0.480	2019年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2018年7月30日	—	500	0.354	2019年7月31日			
株式会社新生銀行	2018年7月30日	—	500	0.354	2019年7月31日				
小計		12,500	13,500						
長期 借入 金	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	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UFJ銀行(注8)	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UFJ銀行(注8)		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UFJ銀行(注8)		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UFJ銀行(注8)	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			
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	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UFJ銀行(注8)	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UFJ銀行(注8)	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			
	株式会社新生銀行(注6)	2015年7月29日	-	1,750	0.729	2020年7月29日			
	株式会社三井住友銀行(注6)		-	1,750					
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)(注7)		-	1,000					
	株式会社みずほ銀行(注6)		-	500					
	株式会社りそな銀行(注6)		-	500					
	みずほ信託銀行株式会社(注6)		-	500					
	株式会社新生銀行(注6)	2015年7月29日	-	1,100	1.115	2022年7月29日			
	株式会社三井住友銀行(注6)		-	1,100					
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)(注7)		-	1,000					
	株式会社みずほ銀行(注6)		-	300					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社(注6)		-	1,000					
	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UFJ銀行(注8)	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				



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	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2015年10月27日	300	300	0.624	2020年10月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2015年10月27日	1,000	1,000	1.156	2025年4月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	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UFJ銀行(注3) (注8)	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			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3) (注8)	2016年8月31日	2,000	2,000	0.670	2025年8月31日			
	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			
	株式会社りそな銀行	2017年8月22日	1,000	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	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	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	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	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	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	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	1,500	0.501	2023年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2017年8月31日	1,500	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	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	1,000	0.582	2024年2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2017年8月31日	1,000	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	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	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	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	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	1,000	0.749	2026年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2018年7月30日	—	1,000	0.409	2021年7月31日			
株式会社新生銀行	2018年7月30日	—	1,000	0.409	2021年7月31日				
株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2018年7月30日	—	500	0.409	2021年7月31日				
株式会社みずほ銀行	2018年7月30日	—	500	0.409	2021年7月31日				
日本生命保険相互会社(注3)	2018年7月30日	—	500	0.900	2027年1月30日				
	小計		73,000	87,000					
	合計		88,130	103,130					

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

- (注3) 固定金利による借入れです。  
 (注4) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金（付随費用を含みます。）及び借入金の返済資金です。  
 (注5) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることになった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。  
 (注6) 2018年3月1日付で、JSLと合併したことにより承継した借入金です。  
 (注7) 三菱UFJ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし、株式会社三菱UFJ銀行を吸収分割承継会社とする2018年4月16日付の両社の間の吸収分割に伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社に対する借入金債務は株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。  
 (注8) 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月1日付で「株式会社三菱東京UFJ銀行」から商号を変更しています。

### (3) 投資法人債

2018年7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	使途	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) 資金使途は、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

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1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	売却損益 (百万円) (注2)
信託受益権	H-15	エクセレント北野	2018年7月6日	737	—	—	—	—
信託受益権	R-6	KDX新町レジデンス	—	—	2018年7月6日	1,420	953	436
劣後匿名組合出資持分	—	合同会社トロピック・スリーを営業者とする劣後匿名組合出資持分	2018年7月4日	110	—	—	—	—

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」には、取得資産及び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却価格（取得及び譲渡費用、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。）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。

(注2) 「帳簿価額」及び「売却損益」は、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	H-15	エクセレント北野	2018年7月6日	737	783	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 5月1日
譲渡	信託受益権	R-6	KDX新町レジデンス	2018年7月6日	1,420	1,200	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 1月31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	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・スリーを営業者とする劣後匿名組合出資持分	2018年7月4日	110	141

(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

EY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、EY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(2018年2月1日～2018年7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5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

区分	売買金額等			
	買付額等（注2）		売付額等（注2）	
総額	847 百万円		1,420 百万円	
利害関係人等との取引の状況の内訳				
合同会社 KSLF6	737 百万円	(87.0%)	－百万円	(－%)
合計	737 百万円	(87.0%)	－百万円	(－%)

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	228 百万円	株式会社スペースデザイン	0 百万円	0.3%
		株式会社シーアールイー	0 百万円	0.2%
建物管理料	173 百万円	株式会社スペースデザイン	1 百万円	0.6%
修繕費	290 百万円	株式会社シーアールイー	0 百万円	0.1%

(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) 「買付額等」又は「売付額等」は、取得又は譲渡に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

(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

該当事項はありません。

#### 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
2018年7月24日	新投資口引受契約締結	新投資口の発行に関し、引受会社（SMBC 日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村証券株式会社）に発行する投資口の募集に関する事務を委託しました。

### (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） (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,551,066	10,029,598
信託現金及び信託預金	3,928,017	8,749,823
営業未収入金	24,913	29,188
前払費用	3,557	10,855
未収消費税等	9,464	-
その他	1,893	11,033
流動資産合計	10,519,513	18,830,499
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	68,843,600	84,656,776
減価償却累計額	△ 6,927,784	△ 7,901,681
信託建物（純額）	61,915,815	76,755,095
信託構築物	502,925	722,432
減価償却累計額	△ 114,924	△ 133,503
信託構築物（純額）	388,001	588,929
信託機械及び装置	1,317,786	1,360,078
減価償却累計額	△ 226,840	△ 256,856
信託機械及び装置（純額）	1,090,946	1,103,222
信託工具、器具及び備品	338,646	400,899
減価償却累計額	△ 29,220	△ 39,156
信託工具、器具及び備品（純額）	309,425	361,742
信託土地	99,538,715	111,474,267
有形固定資産合計	165,040,946	192,081,298
無形固定資産		
信託借地権	-	1,067,058
その他	-	7,115
無形固定資産合計	-	1,074,174
投資その他の資産		
投資有価証券	221,707	512,263
差入敷金及び保証金	10,397	39,097
長期前払費用	915,782	916,981
その他	80,743	81,989
投資その他の資産合計	1,228,631	1,550,331
固定資産合計	166,269,577	194,705,805
繰延資産		
投資法人債発行費	24,461	22,583
投資口交付費	421	-
繰延資産合計	24,883	22,583
資産合計	176,813,974	213,558,887

(単位：千円)

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

## IV. 損益計算書

(単位：千円)

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



## V. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

（単位：千円）

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

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				投資主資本合計
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	80,132,379	—	2,437,011	2,437,011	82,569,390
当期変動額					
合併による増加		13,187,100		13,187,100	13,187,100
剰余金の配当			△2,424,772	△2,424,772	△2,424,772
当期純利益			5,416,437	5,416,437	5,416,437
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					
当期変動額合計	—	13,187,100	2,991,665	16,178,765	16,178,765
当期末残高	※1 80,132,379	13,187,100	5,428,676	18,615,770	98,748,155

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	80,743	80,743	82,650,134
当期変動額			
合併による増加			13,187,100
剰余金の配当			△2,424,772
当期純利益			5,416,437
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	△83,255	△83,255	△83,255
当期変動額合計	△83,255	△83,255	16,095,509
当期末残高	△2,512	△2,512	98,745,643

## 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8月 1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
1. 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 3～52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。	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物 2～67年 構築物 3～52年 機械及び装置 8～34年 工具、器具及び備品 6～30年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
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。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
4. 収益及び費用の 計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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 1,215 千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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>

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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） (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日		当期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,895,387	賃料収入	5,800,000
地代収入	43,749	地代収入	43,750
共益費収入	296,482	共益費収入	308,336
計	5,235,620	計	6,152,086
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	181,133	駐車場収入	182,436
その他収入	254,551	その他収入	320,814
計	435,685	計	503,250
不動産賃貸事業収益合計	5,671,305	不動産賃貸事業収益合計	6,655,337
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	362,432	管理委託費	402,111
水道光熱費	88,669	水道光熱費	89,714
公租公課	323,667	公租公課	413,717
修繕費	228,410	修繕費	290,404
保険料	8,399	保険料	10,386
信託報酬	42,467	信託報酬	48,958
減価償却費	921,858	減価償却費	1,144,236
その他賃貸事業費用	131,157	その他賃貸事業費用	155,022
不動産賃貸事業費用合計	2,107,064	不動産賃貸事業費用合計	2,554,551
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,564,241	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,100,786
—		※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	
		KDX新町レジデンス	
		不動産等売却収入	1,420,000
		不動産等売却原価	953,749
		その他売却費用	29,433
		不動産等売却益	436,817

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

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

## 〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2018年1月31日）	当期 （2018年7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;">—</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	—	<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>合併時受入評価差額</td> <td style="text-align: right;">762,851</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">26,694</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">6,926</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">796,472</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△796,472</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	—	合併時受入評価差額	762,851	繰延ヘッジ損益	26,694	投資有価証券評価損	6,926	繰延税金資産小計	796,472	評価性引当額	△796,472	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	—																						
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	—																						
合併時受入評価差額	762,851																						
繰延ヘッジ損益	26,694																						
投資有価証券評価損	6,926																						
繰延税金資産小計	796,472																						
評価性引当額	△796,472																						
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>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△31.74%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">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%	<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>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△16.44%</td> </tr> <tr> <td>負ののれん発生益</td> <td style="text-align: right;">△15.09%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.20%</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;">0.01%</td> </tr> </table>	法定実効税率 （調整）	31.74%	支払分配金の損金算入額	△16.44%	負ののれん発生益	△15.09%	その他	△0.20%	税効果会計適用後の法人税等の 負担率	0.01%				
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	△16.44%																						
負ののれん発生益	△15.09%																						
その他	△0.20%																						
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	0.01%																						

## 〔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8月 1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
該当事項はありません。	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、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、定期的の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

当期 (自 2018年2月1日 至 2018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、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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



計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(単位：千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

## デリバティブ取引

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	43,000,000	43,000,000	△2,512	取引先金融機関から提示された価格等によります。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	46,300,000	38,300,000	※	—
合計			89,300,000	81,300,000	△2,512	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

(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※	512,263

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

なお、当期において投資有価証券評価損 21,981 千円を計上しています。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	10,029,598
信託現金及び信託預金	8,749,823
合計	18,779,421

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,630,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,000,000	—	2,000,000
長期借入金	13,500,000	7,500,000	8,950,000	19,650,000	7,250,000	43,650,000
合計	16,130,000	7,500,000	8,950,000	20,650,000	7,250,000	45,650,000

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(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。

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、居住用施設等（土地を含みます。）及びヘルスケア施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、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	
165,040,946	28,107,411	193,148,357	223,857,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

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

（注3）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8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
該当事項はありません。	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3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 2018年2月1日 至 2018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	1.88%	支払利息	15,552	1年内返済予定の長期借入金	500,000
						長期借入金	3,900,000
						未払利息	94

（注1）投資口の所有口数割合は、小数第3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8月 1日 至 2018年1月31日		当期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日	
1口当たり純資産額	118,379 円	1口当たり純資産額	126,123 円
1口当たり当期純利益	3,369 円	1口当たり当期純利益	7,036 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。表中の前期の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、前期首に分割が行われたと仮定して算定しています。

〔注2〕1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

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

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（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。

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

新投資口の発行

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

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

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 82,100口

発行価格（募集価格） : 1口当たり157,047円

発行価格（募集価格）の総額 : 12,893,558,700円

発行価額（払込金額） : 1口当たり151,892円

発行価額（払込金額）の総額 : 12,470,333,200円

払込期日 : 2018年8月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

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

[企業結合に関する注記]

前期 (ご参考) (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
該当事項はありません。	<p>取得による企業結合</p> <p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容 被取得企業の名称: ジャパン・シニアリビング投資法人 (以下、「JSL」といいます。) 事業の内容 : 不動産投資信託</p> <p>(2) 企業結合を行った主な理由 本投資法人及び JSL は、①資産規模・時価総額の拡大に伴う流動性向上が成長機会の確保に繋がること、②アセットの相互補完により収益の安定性を強化するとともに外部成長性を追求できること、③運用効率の改善と財務健全性の向上が図れること、等の効果が得られると考え、これらの効果を楽しむことを目的として、2017年11月10日付で合併契約を締結しました。</p> <p>(3) 企業結合日 (合併効力発生日) 2018年3月1日</p> <p>(4) 企業結合の法的形式 本投資法人を吸収合併存続法人、JSL を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式</p> <p>(5) 結合後投資法人の名称 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 (2018年3月1日付で「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」から変更しました。)</p> <p>(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠 企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産総額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。</p> <p>2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間 2018年3月1日から2018年7月31日</p> <p>3. 被取得企業の取得原価及びその内訳</p> <p>取得の対価 企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 13, 187, 100 千円</p> <p>取得に直接要した主要な費用の内容と金額 合併報酬 292, 085 千円</p>

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

(1) 投資口の交換比率

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

(2) 算定方法

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

(3) 交付した投資口数

84,750口

5. 取得原価の配分に関する事項

(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

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

(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれん金額：2,574,896千円

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

会計処理：当期において特別利益に一括計上しています。

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

(概算額の算定方法及び重要な前提条件)

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

(当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額)

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

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	当期
	前期 (ご参考) 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
I 当期末処分利益	2,437,011,775 円	5,428,676,864 円
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	2,424,772,194 円 (6,946 円)	3,152,068,128 円 (4,026 円)
III 任意積立金 一時差異等調整積立金繰入額※1	— 円	2,000,000,000 円
IV 次期繰越利益	12,239,581 円	276,608,736 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 38 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益 2,352,516,261 円に前期繰越利益の一部である 72,255,933 円を合わせた 2,424,772,194 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 38 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 38 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益から負ののれん発生益の一部及び不動産等売却益の一部等を控除した 3,152,068,128 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 38 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

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



## VIII. 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2018年9月12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

## EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員公認会計士 吉田 雅彦 指定有限責任社員  
業務執行社員公認会計士 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・ネクスト投資法人の2018年2月1日から2018年7月31日までの第13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。

## 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8月 1日 2018年1月31日	自 至	2018年2月 1日 2018年7月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,353,130		5,417,042
減価償却費		921,858		1,144,883
負ののれん発生益		—		△ 2,574,896
投資法人債発行費償却		1,878		1,878
投資口交付費償却		19,618		421
受取利息		△ 12		△ 15
支払利息		417,880		449,423
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 92		△ 3,782
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△ 9,464		9,464
前払費用の増減額 (△は増加)		1,274		△ 713
営業未払金の増減額 (△は減少)		68,569		△ 28,792
未払金の増減額 (△は減少)		37,833		△ 102,769
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△ 6,135		62,160
前受金の増減額 (△は減少)		12,172		15,122
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△ 151,528		△ 1,198
信託有形固定資産の売却による減少額		—		953,749
その他		3,018		18,303
小計		3,670,003		5,360,283
利息の受取額		12		15
利息の支払額		△ 415,950		△ 459,405
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 2,693		△ 6,005
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,251,371		4,894,888
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△ 9,828,503		△ 1,053,115
無形固定資産の取得による支出		—		△ 7,762
投資有価証券の取得による支出		△ 133,725		△ 111,529
投資有価証券の払戻による収入		3,240		12,232
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 142,165		△ 134,277
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		131,628		161,089
信託入居一時金預り金の返還による支出		—		△ 44,212
信託入居一時金預り金の受入による収入		—		625,414
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 9,909,526		△ 552,161
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		1,630,000		2,630,000
短期借入金の返済による支出		—		△ 3,630,000
長期借入れによる収入		18,700,000		4,500,000
長期借入金の返済による支出		△ 11,000,000		△ 3,500,000
分配金の支払額		△ 2,317,102		△ 2,709,508
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,012,897		△ 2,709,508
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		294,741		1,633,218
現金及び現金同等物の期首残高		10,184,942		10,479,684
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		—		6,666,519
現金及び現金同等物の期末残高	※1	10,479,684	※1	18,779,421

(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]

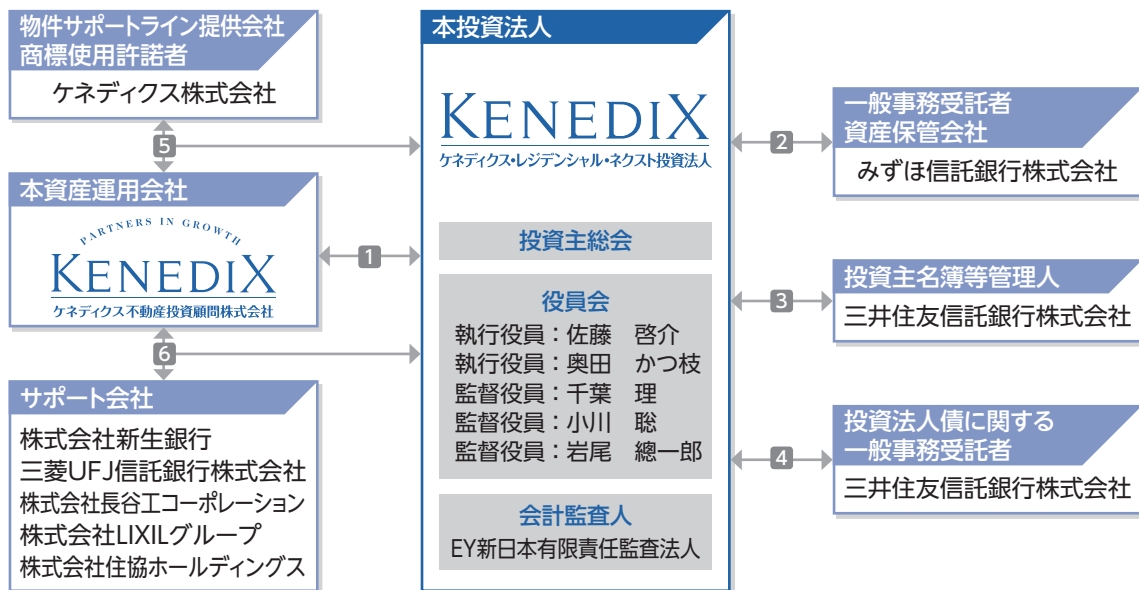
期 別 項 目	前 期	当 期
	自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前 期	当 期												
自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日												
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(2018年1月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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 style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(2018年7月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">10,029,598 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">8,749,823 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,779,421 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	10,029,598 千円	信託現金及び信託預金	8,749,823 千円	現金及び現金同等物	18,779,421 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												
現金及び預金	10,029,598 千円												
信託現金及び信託預金	8,749,823 千円												
現金及び現金同等物	18,779,421 千円												
<p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <p>該当事項はありません。</p>	<p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <p>当期に合併したジャパン・シニアリビング投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は、13,187,100 千円です。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">6,674,104 千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">29,237,279 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">35,911,384 千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">5,108,546 千円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">15,040,841 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">20,149,388 千円</td> </tr> </table>	流動資産	6,674,104 千円	固定資産	29,237,279 千円	資産合計	35,911,384 千円	流動負債	5,108,546 千円	固定負債	15,040,841 千円	負債合計	20,149,388 千円
流動資産	6,674,104 千円												
固定資産	29,237,279 千円												
資産合計	35,911,384 千円												
流動負債	5,108,546 千円												
固定負債	15,040,841 千円												
負債合計	20,149,388 千円												

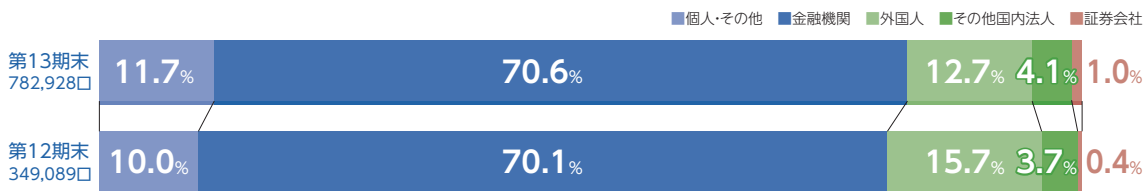
## 本投資法人の仕組み

2018年7月31日時点

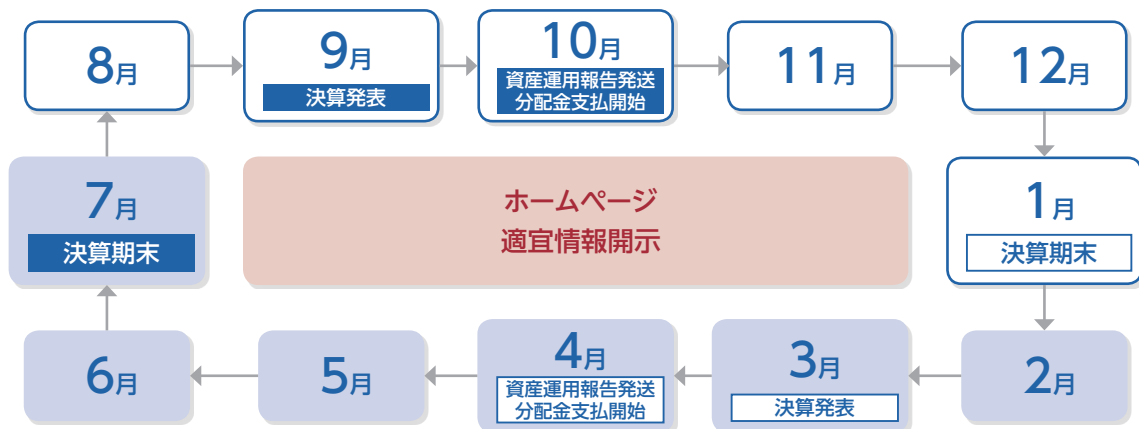


- ① 資産運用委託契約    ② 一般事務委託契約/資産保管業務委託契約    ③ 投資主名簿等管理人委託契約  
 ④ 財務及び発行・支払代理契約    ⑤ 不動産情報提供等に関する覚書/商標使用許諾契約    ⑥ サポート契約

## 投資口数比率の推移

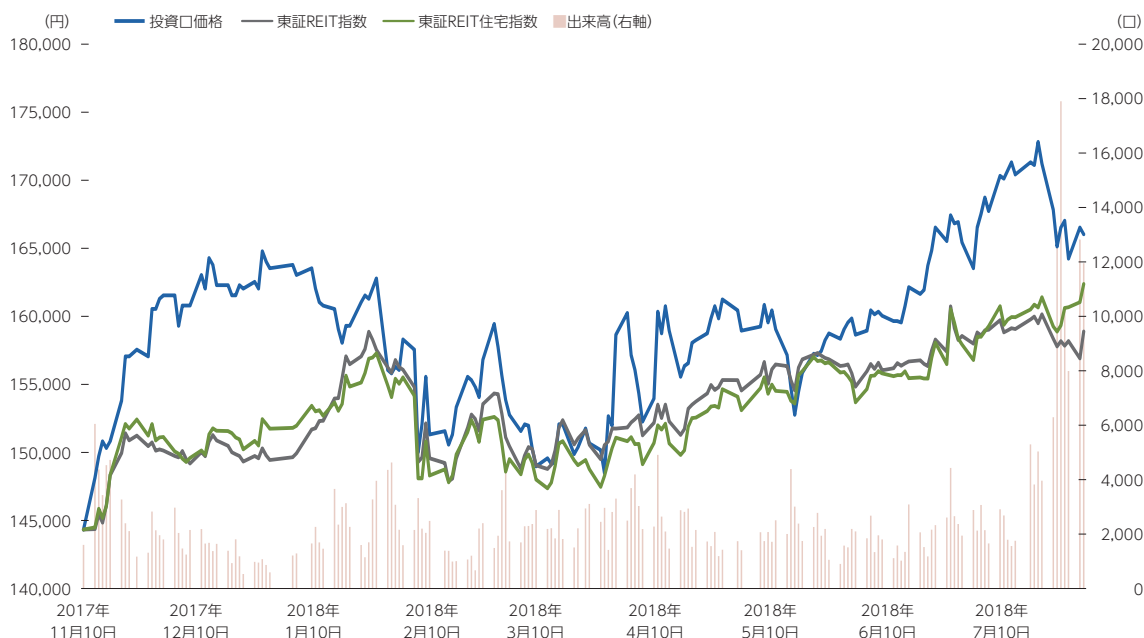


## 年間スケジュール



## 投資口価格の推移

2018年7月31日時点



(注1) 合併公表日である2017年11月10日の東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を、同日の本投資法人の投資口価格(終値)として指数化しています。  
 (注2) 2018年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合をもって分割したため分割以前の投資口価格については実績値を2分の1にした価格で記載しています。

## 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。

# ポートフォリオ一覧

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 <sup>(注1)</sup>	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	100.0
		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	96.1
		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	100.0
		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	97.6
		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	90.7
		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	95.1
		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	93.4
		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	96.6
		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	97.6
		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	98.9
		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	95.8
		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	96.7
		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	98.3
		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	97.7
		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	95.6
		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	97.6
		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	100.0
		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	95.0
		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	91.5
		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	100.0
		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レジデンス駒込公園	東京都世田谷区	2006年 2月 6日	スモール・ファミリー	920	97.8
		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	100.0
		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	100.0
		T-34	KDXレジデンス駒込下馬	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	97.3
		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	91.7
		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	94.5
		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	97.5
		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	98.4
		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	100.0
		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	96.8
		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	94.2
		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	94.7
		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	96.9
		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	92.8
		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	100.0
		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	99.1
		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	95.7
		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	98.1
		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	97.3
		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 <sup>(注4)</sup>	東京都新宿区	2006年 8月31日	シングル	1,360	95.8
		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	93.2
		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	90.9
		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	100.0
		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	95.4
		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	98.4

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)(%)	
東京経済圏		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	98.7	
		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	100.0	
		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	100.0	
		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	96.9	
		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	96.2	
		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	97.6	
		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	97.8	
		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	97.9	
		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	100.0	
		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	100.0	
		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	
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区	2000年 2月29日	スモール・ファミリー	1,930	-	
		T-80	KDXレジデンス日吉	神奈川県横浜市	1996年 9月30日	ファミリー	2,635	-	
			居住用施設 東京経済圏 小計 77件				小計/平均	119,346	97.7
	居住用施設		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	97.0
			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	92.1
			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	95.1
		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	98.5	
		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	96.4	
		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	96.7	
		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	100.0	
		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	90.3	
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	2007年 2月17日	スモール・ファミリー	445	95.2	
		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	92.4	
		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	88.9	
		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	95.8	
		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	90.4	
		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	89.5	
		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	96.9	
		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	100.0	
		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	96.1	
		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	95.5	
		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	97.3	
		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	100.0	
		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	100.0	
		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	95.8	
		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	96.5	
		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	98.3	
		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	94.9		
	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	100.0		
	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	94.5		
	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	97.4		
	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	98.9		
	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	100.0		
	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	90.5		
	R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市	2010年12月14日	スモール・ファミリー	915	92.3		
	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	98.7		
	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	88.7		
	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	89.5		
	R-44	セレニテ神戸元町	兵庫県神戸市	2017年 2月19日	シングル	2,390	-		
	R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮市	1998年 8月26日	ファミリー	6,884	-		
		居住用施設 地方経済圏 小計 41件				小計/平均	57,647	95.8	
		居住用施設 合計 118件				合計/平均	176,994	96.8	

施設用途	物件番号	物件名称	所在地	竣工日	施設タイプ <sup>(注8)</sup>	取得価格 (百万円)	入居率 (%) (注3)
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	95.8
	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	75.9
	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	90.9
	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	70.8
	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	87.1
	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	89.2
	H-8	いざりえ恵庭ビル <sup>(注5)</sup>	北海道恵庭市	2015年 1月28日	住宅型有料老人ホーム	1,660	91.8
	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	アクティバ琵琶	滋賀県大津市	1987年 7月15日	介護付有料老人ホーム	6,560	87.0
	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	95.0
	H-12	グランダム戸厄神	兵庫県西宮市	2014年 7月18日	住宅型有料老人ホーム	1,190	非開示
	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
	H-15	エクセレント北野	京都府京都市	2015年 3月 1日	住宅型有料老人ホーム	737	97.6
	H-16	アネシス寺田町	大阪府大阪市	2010年10月31日	介護老人保健施設	3,490	—
	H-17	ロココリハ	大阪府豊中市	2011年 4月19日	介護老人保健施設	2,100	—
	H-18	オラージュ須磨	兵庫県神戸市	2010年 9月14日	介護老人保健施設	2,810	—
	H-19	カナディアンヒル	兵庫県神戸市	2002年 1月15日	介護老人保健施設	1,830	—
	H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市	2005年 9月12日	介護老人保健施設	1,420	—
ヘルスケア施設 合計 20件					合計/平均	41,385	—
合計 138件					合計	218,379	—

(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]のいずれかに該当するかの別を記載しています。

(注2) 「稼働率」は2018年7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た2018年6月末時点の数値を記載しています。ただし、「グランダム戸厄神」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。

(注4) 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。

(注5) 2018年4月1日付で「アルファ恵庭駅西口再開発ビル」より物件名称を変更しています。

(注6) T-9「コスモハイム元住吉(底地)」は「その他」の施設ですが、居住用施設に含めて記載しています。

(注7) 2018年8月2日時点の保有資産を記載しています。

(注8) 施設タイプが複数ある場合は、主な施設タイプを記載しています。

## 主な所有物件

### 居住用施設



T-78  
利便性  
KDXレジデンス豊洲



T-1  
地位  
KDX代官山レジデンス



T-52  
利便性  
KDXレジデンス戸越

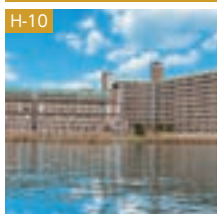


T-56  
地位  
KDXレジデンス半蔵門



R-39  
利便性  
KDXレジデンス大塚  
ハーバービュータワー

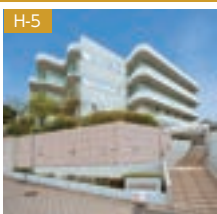
### ヘルスケア施設



H-10  
アクティバ琵琶



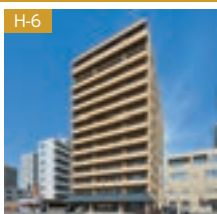
H-3  
ジョイステージ八王子



H-5  
ニチイホームたまプラーザ



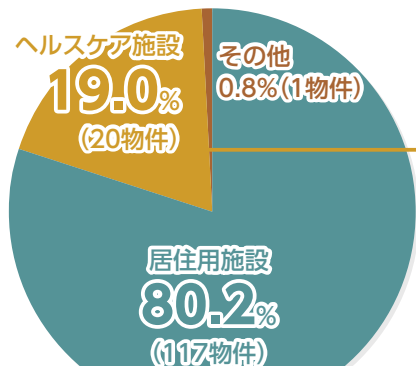
H-11  
SOMPOケア  
ラヴィーレ神戸垂水



H-6  
天



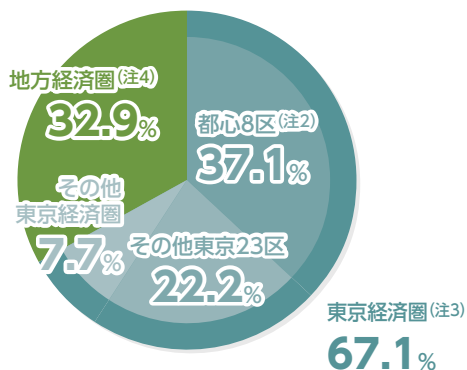
## 施設用途別資産内訳<sup>(注1)</sup>



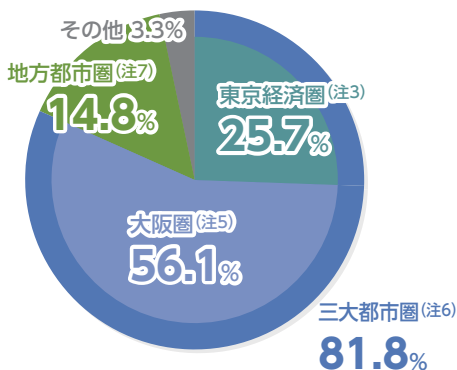
### 居住用施設

### ヘルスケア施設

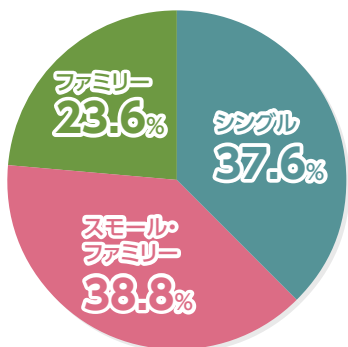
## 地域別資産内訳<sup>(注1)</sup>



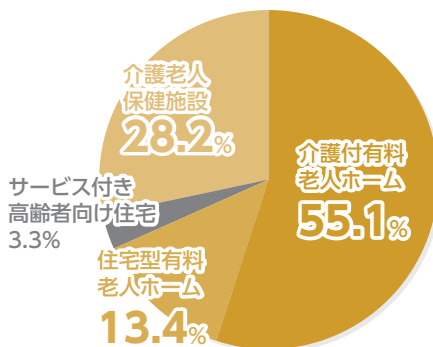
## 地域別資産内訳<sup>(注1)</sup>



## 住宅タイプ別資産内訳<sup>(注1)</sup>



## 施設タイプ別資産内訳<sup>(注1)</sup>



(注1)「資産内訳」は、2018年8月2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。

 長谷エグループ  
株式会社 **生活科学運営**

株式会社生活科学運営	
優待内容	●日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社生活科学運営が運営する全有料老人ホーム
施設数	26施設
エリア	東京、埼玉、神奈川、千葉、静岡、愛知、京都、兵庫、大阪
連絡先電話番号	0120-580-731
ホームページ	<a href="http://www.seikatsu-kagaku.co.jp/">http://www.seikatsu-kagaku.co.jp/</a>

 長谷エグループ  
株式会社 **センチュリーライフ**

株式会社センチュリーライフ	
優待内容	●日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社センチュリーライフが運営する全有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅
施設数	10施設
エリア	東京、埼玉、千葉、神奈川、大阪
連絡先電話番号	0120-580-731
ホームページ	<a href="http://www.centurylife.co.jp/">http://www.centurylife.co.jp/</a>

 Innovation for Wellbeing  
**SOMPOケア**

SOMPOケア株式会社	
優待内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>SOMPOケア ラヴィール(介護付きホーム)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>●前払い金プランの場合 前払金の3%割引</li> <li>●月払いプランの場合 毎月の家賃相当額の3%割引(契約終了まで)</li> <li>●日帰り(昼食付)施設見学無料</li> </ul> </li> <li>そんぼの家(介護付きホーム/住宅型有料老人ホーム)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>●そんぼの家S(サービス付き高齢者向け住宅)</li> <li>●そんぼの家GH(グループホーム)</li> <li>●毎月の家賃相当額または賃料の3%の金額を割引(契約終了まで)</li> <li>●日帰り(昼食付)施設見学無料(そんぼの家のみ)</li> </ul> </li> </ol>
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>基準日現在でSOMPOケア株式会社が運営するラヴィール(介護付きホーム)全てのホーム(但し、短期入所生活介護(ショートステイ)の場合を除く)</li> <li>基準日現在でSOMPOケア株式会社が運営する、そんぼの家(介護付きホーム/住宅型有料老人ホーム)・そんぼの家S(サービス付き高齢者向け住宅)・そんぼの家GH(グループホーム)全てのホーム(但し、短期入所生活介護(ショートステイ)の場合およびフランチャイズ契約先、業務提携先、その他SOMPOケア株式会社以外の事業者が運営するホーム等を除く)</li> </ol>
施設数	424施設
エリア	北海道、秋田、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良、岡山、広島、香川、福岡、熊本
連絡先電話番号	SOMPOケア 介護なんでも相談室 0120-155-703【受付時間】9時~18時(土・日・祝日も受付)
ホームページ	<a href="https://www.sompocare.com/">https://www.sompocare.com/</a>

## LIXIL

株式会社LIXIL シニアライフカンパー	
優待内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>●前払い金プランの場合 入居一時金割引(30万円割引)</li> <li>●体験入居無料(1泊2日2食夕朝食)</li> <li>●日帰り(昼食付)施設見学無料</li> </ul>
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社LIXILシニアライフカンパニーが運営する全有料老人ホーム及びシニアマンション
施設数	5施設
エリア	東京、福岡
連絡先電話番号	0120-1165-97
ホームページ	<a href="https://www.jsjgs.co.jp/">https://www.jsjgs.co.jp/</a>

 **イリーゼ**

HITOWA ケアサービス株式会社	
優待内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>●日帰り(昼食付)施設見学無料</li> <li>●入居月額利用料無料(家賃相当額2ヶ月分)</li> </ul>
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで) ※他社の紹介制度を利用している場合は対象外とします。
対象施設	基準日現在でHITOWAケアサービス株式会社が運営する全有料老人ホーム
施設数	99施設
エリア	北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、兵庫、沖縄
連絡先電話番号	0120-12-2943
ホームページ	<a href="http://www.irs.jp/">http://www.irs.jp/</a>

# ニチイ

株式会社ニチイケアパレス	
優待内容	●日帰り(昼食付)施設見学無料 ●体験入居無料(1泊2日3食付)
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社ニチイケアパレスが運営する全有料老人ホーム
施設数	73施設
エリア	東京、埼玉、千葉、神奈川、静岡
連絡先電話番号	0120-555-800
ホームページ	<a href="http://www.nichii-carepalace.co.jp/">http://www.nichii-carepalace.co.jp/</a>

# さわやか倶楽部

株式会社さわやか倶楽部	
優待内容	●初月利用料の10%割引 ●体験入居無料(1泊2日2食夕朝付) ●日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社さわやか倶楽部が運営する全有料老人ホーム
施設数	68施設
エリア	北海道、秋田、栃木、埼玉、千葉、神奈川、新潟、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、和歌山、愛媛、福岡、大分
連絡先電話番号	0120-958-490
ホームページ	<a href="http://www.sawayakaclub.jp/">http://www.sawayakaclub.jp/</a>

# 株式会社エクセレントケアシステム

EXCELLENT CARE SYSTEM T Co.,Ltd.

株式会社エクセレントケアシステム	
優待内容	●初月利用料の10%割引 ●体験入居無料(1泊2日2食夕朝付) ●日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社エクセレントケアシステムが運営する全有料老人ホーム
施設数	15施設
エリア	東京、神奈川、京都、兵庫、徳島
連絡先電話番号	042-538-1165
ホームページ	<a href="http://www.excare.co.jp/">http://www.excare.co.jp/</a>



# ジョイステージ 八王子

株式会社エヌムライフ	
優待内容	・入居一時金割引(20万円割引) ・体験入居無料3回まで(1泊2日2食夕朝付) ・日帰り(昼食付)施設見学無料(3回まで)
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	ジョイステージ八王子
施設数	1施設
エリア	東京
連絡先電話番号	入居相談部 0120-38-0161
ホームページ	<a href="http://www.joystage.com/">http://www.joystage.com/</a>

(注1)既に対象施設に入居している利用対象者は、当該対象施設において本優待制度の対象外とします。

(注2)対象施設数及びエリアは2018年7月31日時点で各社が運営する対象施設となります。

(注3)対象施設の運営状況及びその他の理由で体験入居や施設見学に制約がある場合があります。

(注4)対象施設が介護付き老人ホームの場合、介護を必要とされない利用対象者は本優待制度を利用できない場合があります。

(注5)体験入居の際には、事前に健康診断の受診とケアマネージャーによる面談が必要となる場合があります。

# 投資主優待

投資主優待を受ける際には、この資産運用報告と指定の書面をお持ちください。

本投資法人は、投資主の皆様やそのご家族の方々の健康長寿の実現に寄与することを目的とし、本投資主優待制度を創設いたしました。本投資主優待制度を通じて、投資主の皆様やそのご家族の方々が健康長寿を実現するための一助となれば幸いです。

## 投資主優待制度の概要

1 対象投資主	各決算期(1月/7月)末における本投資法人の投資主名簿に記載または記録された、1口以上所有されている投資主の皆様が対象となります。
2 優待内容	1口以上所有されている投資主様に対して、裏面に記載の優待を実施いたします。
3 優待の利用方法	2018年7月期(第13期)資産運用報告(本書)ならびにその資産運用報告に同封の投資主の住所及び氏名等を記載した書面を各施設にご提示ください。
4 優待の利用期間	2019年4月30日まで

## 投資主優待制度についてのQ&A

優待内容について	Q	どの施設で優待が受けられるのかを教えてください。
	A	対象施設は一覧に記載のとおりですが、各オペレーター毎に対象となる施設種類が異なります。優待の対象施設については各オペレーターの連絡先電話番号にお問い合わせください。
	Q	優待内容の詳細はどのように確認できますか。
	A	優待の内容は各オペレーターにより異なります。また、対象施設の運営状況等によっては優待内容に制約等がある場合がございます。優待内容の詳細は各オペレーターの連絡先電話番号にお問い合わせください。
利用方法	Q	利用するにはどのような手続きをすればよいのでしょうか。
	A	「投資主優待制度」を利用したい旨を各オペレーターの連絡先電話番号にお申出頂きオペレーターより利用手続きに関する詳細な説明を受けてください。
	Q	利用するには何が必要になりますか。
	A	資産運用報告(本書)と一緒に同封されている投資主様の住所及び氏名等を記載した書面をご持参ください。また、各オペレーターや施設によって他に確認書類が必要となる場合もございます。詳細は各オペレーターの連絡先電話番号でご確認ください。
	Q	施設見学や体験入居をしたいときには施設に直接行けばよいのでしょうか。
A	各施設に直接お越しいただいても運営状況や空き状況によっては対応できない場合がございます。事前に各オペレーターの連絡先電話番号にご連絡いただき、オペレーターより説明を受けたうえで施設をご訪問ください。	

投資主優待制度に関する  
お問い合わせ先

資産運用会社:ケネディクス不動産投資顧問株式会社

電話:03-5157-6090

受付時間:午前 9 時~午後 5 時(土日祝日及び年末年始等を除く)

# KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

