

## 2019年1月期 決算短信(REIT)

2019年3月14日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 上場取引所 東  
 コー ド 番 号 3278 URL <https://www.kdr-reit.com/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 佐藤 啓介  
 資 産 運 用 会 社 名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田島 正彦  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) レジデンシャル・リート本部 企画部長 (氏名) 山本 晋  
 (TEL) 03-5157-6011

有価証券報告書提出予定日 2019年4月25日 分配金支払開始予定日 2019年4月15日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

1. 2019年1月期の運用、資産の状況 (2018年8月1日～2019年1月31日) (百万円未満切捨て)  
 (1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年1月期	7,823	10.2	4,213	22.5	3,599	26.6	3,598	△33.6
2018年7月期	7,097	24.9	3,439	19.0	2,842	20.8	5,416	130.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年1月期	4,143	3.4	1.6	46.0
2018年7月期	7,036	6.0	1.5	40.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年1月期	4,039	3,510	0	0	97.6	3.2
2018年7月期	4,026	3,152	0	0	58.2	3.3

(注1) 2019年1月期の分配金総額は、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた額を分配するため、当期純利益の金額とは異なります。

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

(注3) 2019年1月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行っていることから、また、2018年7月期の配当性向は、投資口の分割を行っていることから、以下の算式により算出しています。

配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない。)÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年1月期	245,103	111,951	45.7	128,807
2018年7月期	213,558	98,745	46.2	126,123

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年1月期	5,211	△28,903	26,989	22,077
2018年7月期	4,894	△552	△2,709	18,779

2. 2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年7月期	8,072	3.2	4,263	1.2	3,643	1.2	3,643	1.2	4,030	0
2020年1月期	7,926	△1.8	4,086	△4.1	3,446	△5.4	3,445	△5.4	3,813	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期中平均投資口数）

2019年7月期 4,033円      2020年1月期 3,796円

2019年7月期及び2020年1月期は、合併に係る金利スワップの時価評価に伴う収益の一部を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた額を分配金に充当することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の金額は1口当たり当期純利益の金額と異なります。

（注）1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口数の総口数907,458口により算出しています。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）      2019年1月期      869,133 口      2018年7月期      782,928 口
- ② 期末自己投資口数      2019年1月期      0 口      2018年7月期      0 口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

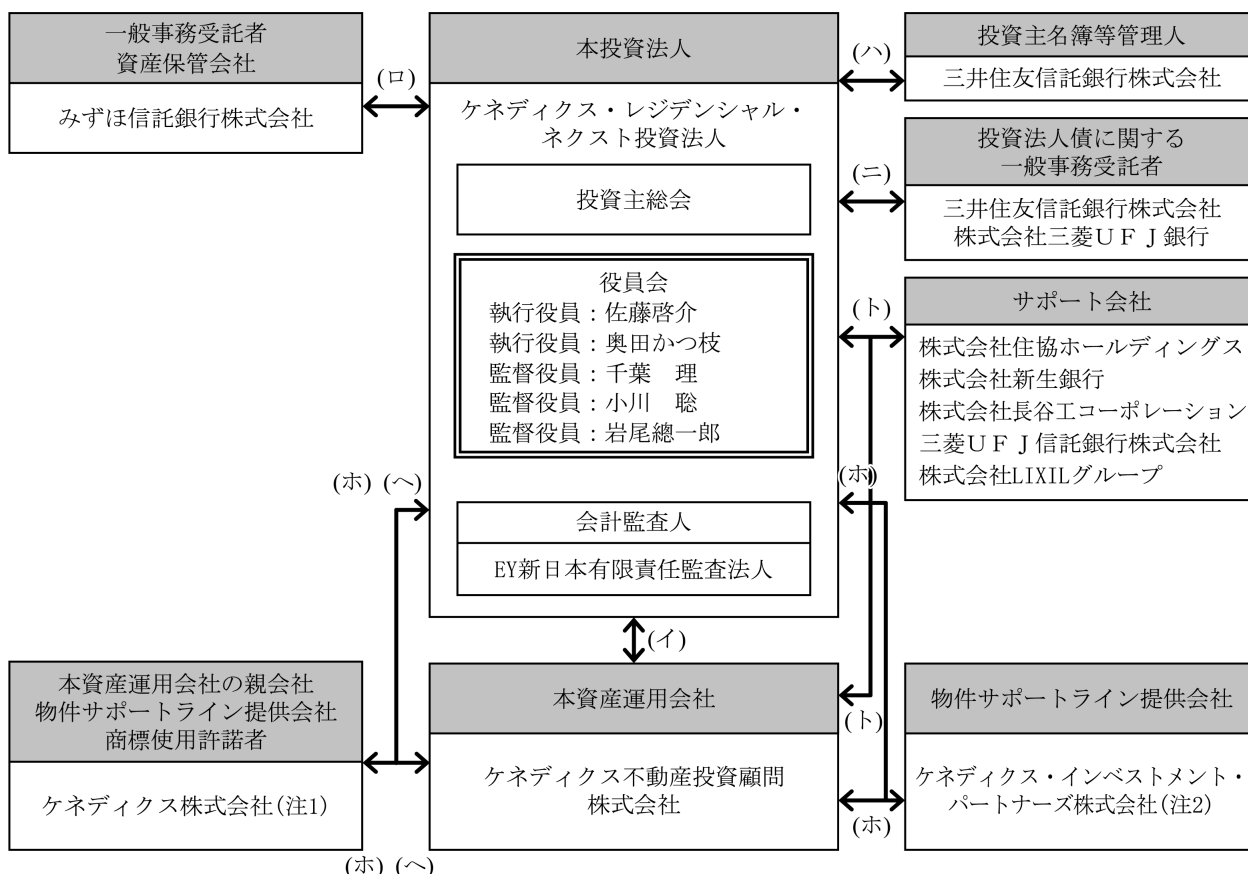
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は12ページ「2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## ○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(3) 投資リスク	14
3. 財務諸表	15
(1) 貸借対照表	15
(2) 損益計算書	17
(3) 投資主資本等変動計算書	18
(4) 金銭の分配に係る計算書	20
(5) キャッシュ・フロー計算書	21
(6) 継続企業の前提に関する注記	22
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
(8) 財務諸表に関する注記事項	24
(9) 発行済投資口の総口数の増減	36
4. 役員の異動	37
(1) 本投資法人の役員	37
(2) 本資産運用会社の役員	37
5. 参考情報	38
(1) 投資状況	38
(2) 投資資産	39
(3) 主要なテナントの概要	64
【参考情報】個別物件の収益状況	67
【参考情報】借入金明細表	78

1. 投資法人の関係法人



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- (ハ) 投資主名簿等管理人委託契約
- (ニ) 財務及び発行・支払代理契約
- (ホ) 不動産情報提供等に関する覚書
- (へ) 商標使用許諾契約
- (ト) サポート契約

(注1) ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）であり、本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）に該当します。

(注2) 2018年11月1日付で、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）が不動産情報提供等に関する覚書の当事者に追加されました。KIPの役割等については、以下のとおりです。

役割	名称	関係業務の概要
物件サポートライン提供会社	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びKIPとの間で、2013年10月1日付不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更及び当事者の追加を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。）を締結しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券届出書（2019年2月4日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（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、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。直近では、約3年半ぶりとなる公募及び第三者割当による新投資口の発行を実施し、調達した資金と新規借入金をもって、本合併以降当期末までに11物件の不動産等（取得価格（注1）の総額29,284百万円）を取得しました。当期末現在、合計138物件の不動産等（取得価格の総額220,916百万円（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869,133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（注2）ならではの「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を行っています。

（注1）「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各不動産信託受益権又は各不動産の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、本合併に伴いJSLより承継した資産については、2018年3月1日時点の鑑定評価額を取得価格としています。以下同じです。

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

##### B. 運用環境

当期における日本経済の状況は、大型台風や北海道地震等相次ぐ自然災害の影響を受け、一時的に停滞する局面もありましたが、企業収益の改善及び設備投資の増加が継続したことや継続的な雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が底堅く推移していることから、緩やかな回復が続きました。今後の日本経済は、きわめて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、企業・家計の両部門において所得から支出への前向きな循環メカニズムが持続するもとの、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米中貿易摩擦やEU圏内の動向等、世界経済を巡る不確実性と金融資本市場の変動についても留意が必要な環境と考えられます。

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

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

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

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

## C. 運用状況

## (a) 資産の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において、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、以下の居住用施設4物件（取得価格の総額13,840百万円）、ヘルスケア施設6物件（取得価格の総額14,707百万円）を取得し、居住用施設1物件（取得価格520百万円・譲渡価格730百万円）を譲渡しました。

## &lt;取得資産&gt;

物件番号	取得資産の名称	取得価格（百万円）（注1）
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635
R-44	セレンテ神戸元町	2,390
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884
居住用施設	取得価格合計	13,840
H-16	アネシス寺田町	3,490
H-17	ロココリハ	2,100
H-18	オラージュ須磨	2,810
H-19	カネディアンヒル	1,830
H-20	アネシス兵庫	1,420
H-21	プレザングラン 大田多摩川（注2）	3,057
ヘルスケア施設	取得価格合計	14,707

## &lt;譲渡資産&gt;

物件番号	譲渡資産の名称	譲渡価格（百万円）（注1）
R-14	KDXレジデンス勾当台	730

（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買価格（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。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）2019年1月7日付で「たのしい家 大田多摩川」の名称を「プレザングラン 大田多摩川」に変更しています。以下同じです。

上記の結果、当期末（2019年1月31日）現在の保有物件は居住用施設が116物件（取得価格の総額174,724百万円）、ヘルスケア施設が21物件（取得価格の総額44,442百万円）、その他（底地）が1物件（取得価格1,750百万円）の計138物件（取得価格の総額220,916百万円）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。

居住用施設の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。

ヘルスケア施設の具体的な賃貸事業収入の維持・向上に資する施策として、オペレーターモニタリングの一環として、各施設へ往訪して収支・稼働率を含む施設運営状況の確認、施設管理者へのヒアリングを行うとともに、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インタビューを実施しました。また、ジョイステージ八王子においては、オペレーターとの協議を経て施設共用部のバリューアップ工事の実施と合わせて契約条件の変更を行いました。

環境への配慮・取組みとして、当期においても、共用部へのLED照明導入を引き続き実施する等の各種施策を進めています。居住用施設については、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、当期において新たに2物件の認証を取得し、当期末（2019年1月31日）時点では計7物件の認証を取得しています。また、ヘルスケア施設については、外部評価による環境認証として、プレザングラン 大田多摩川についてBELS認定を取得しました。

上記の結果、居住用施設の稼働率は当期末（2019年1月31日）時点で96.7%となりました。また、当期の居住用施設の期中平均稼働率は、96.5%と前期同様に高い水準となりました。ヘルスケア施設の稼働率は期中平均、当期末（2019年1月31日）時点ともに100.0%となっています。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（2019年1月31日）時点で97.7%となりました。

#### D. 資金調達

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

##### (a) 新投資口の発行

当期においては、2018年8月1日に特定資産の取得資金等への充当を目的として、公募増資により82,100口の新投資口の発行を行い、12,470百万円の資金を調達しました。また、2018年8月29日に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4,105口の新投資口の発行を行い、623百万円の資金を調達しました。

これらの結果、当期末（2019年1月31日）現在の出資総額は93,226百万円となっています。

##### (b) 借入れの状況

当期において、新規物件の取得資金として新たに15,700百万円の借入を行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として11,000百万円の借入れを行いました。一方で、投資法人債の発行による調達資金の一部を返済資金として、580百万円の一部期限前弁済を行いました。

これらの結果、当期末（2019年1月31日）現在の借入金残高は118,250百万円となり、有利子負債の平均残存年数（注1）は4.7年、平均金利（注2）は0.99%に、また長期負債比率（注3）は90.5%、固定金利比率（注4）は91.7%に、総資産有利子負債比率（LTV）は50.3%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きます。）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98.3%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みます。）残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

## (c) 投資法人債の状況

本投資法人は、資金調達方法の多様化を図り、当期に以下の投資法人債2,000百万円を発行し、当期末（2019年1月31日）現在の残高は、5,000百万円となりました。調達した金額のうち、580百万円を借入金の一部期限前弁済に充当しました。なお、残余は手元資金として留保したのち、当期末後である2019年2月1日に取得したKDXレジデンス上北沢の取得資金の一部に充当しました。

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	摘要
第4回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,000	0.410	2023年11月30日	期限一括	(注)
第5回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,000	0.850	2028年11月30日		

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

## (d) 格付けの状況

当期末（2019年1月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

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

## (e) 発行登録の状況

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

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

なお、第4回投資法人債1,000百万円及び第5回投資法人債1,000百万円を、上記発行登録書に基づき2018年11月30日に発行しています。

## E. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益7,823百万円、営業利益4,213百万円、経常利益3,599百万円、当期純利益3,598百万円となりました。

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不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた3,510,428,187円を利益分配金として分配することとしました。

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



## ②次期の見通し

## A. 今後の運用見通し

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

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

## (a) 新規物件の取得

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

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

ヘルスケア施設及び宿泊施設に関しては、地域、規模等の特性に応じた個別分析を行ったうえで、マーケットの規模や特質、地域経済の情勢、競合施設の状況等を総合的に勘案して投資機会を判別し、三大都市圏を中心に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及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との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、礼金收受、空室期間の短縮、契約更新率の維持・向上、並びに駐車場収入その他付帯収入の確保等その他の収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。

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

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

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

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

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

(c)資金調達

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

(d)情報開示

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

(e)利益相反対策

本投資法人の資産の運用に際し、利害関係者又は当社との間で取引を行うに際しては、レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程を定め、当該規程に基づく運用を行っています。

また、本資産運用会社は、本投資法人以外にも、複数の投資法人の運用を受託しており、それらの投資法人間で投資物件の取得の機会の競合が発生する可能性があります。本資産運用会社においては、入手した不動産等売却情報に関し、取得の検討を優先して行う本部を定めるため、物件の種別・規模等を基準とする優先検討権のルールを設け、本資産運用会社内での検討順位をあらかじめ決定し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して、かかる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各投資法人間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

## (f) 決算後に生じた重要な事実

## 新投資口の発行

本投資法人は2019年2月4日及び2月13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2019年2月20日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2019年3月11日に払込が完了しています。

この結果、2019年3月11日付で出資総額が99,731,514,403円、発行済投資口の総口数は907,458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 : 36,500口  
 発行価格(募集価格) : 1口当たり175,500円  
 発行価格(募集価格)の総額 : 6,405,750,000円  
 発行価額(払込金額) : 1口当たり169,740円  
 発行価額(払込金額)の総額 : 6,195,510,000円  
 払込期日 : 2019年2月20日

## (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 1,825口  
 発行価額(払込金額) : 1口当たり169,740円  
 発行価額(払込金額)の総額 : 309,775,500円  
 払込期日 : 2019年3月11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

a, 本投資法人は、2019年2月1日、2019年2月21日及び2019年3月1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2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
2019年 2月1日	T-81	KDXレジデンス上北沢 (注1)	東京都世田谷区	非開示(注4)	1,360	1,400
	T-82	KDXレジデンス上野毛 (注1)	東京都世田谷区	非開示(注4)	1,111	1,200
2019年 2月21日	T-83	KDXレジデンス東浅草 (注1)	東京都台東区	非開示(注4)	687	727
2019年 3月1日	H-22	ツクイ・サンシャイン町田	東京都町田市	合同会社KSLF5	6,934	7,070
合計					10,093	10,397

(注1) 取得資産に係る信託受益権売買契約のうちT-81、T-82、T-83については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

(注2) 「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。

(注3) T-81、T-82、T-83については2019年1月31日、H-22については2018年12月1日時点の価額を記載しています。

(注4) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

b. 本投資法人は、2019年2月4日付で、以下の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得に係る信託受益権売買契約（注1）を締結しています。

取得予定日	物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
2019年 6月3日	H-23	せらび恵比寿	東京都目黒区	合同会社トロピック・スリー	1,690	1,700
	H-24	アルテ石屋川	兵庫県神戸市	合同会社トロピック・スリー	1,061	1,430
合計					2,751	3,130

(注1) 取得予定資産（以下「本物件」といいます。）に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約においては、当事者のいずれかが当該契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みます。）し、かかる違反により当該契約の目的を達成することができない場合、その相手方は原則として当該契約を解除することができ、違約金として、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の5%相当額を請求することができるとされています。ただし、本投資法人の売買代金支払義務は、本投資法人が本物件の売買代金の資金調達を完了したことを条件として効力を生ずるものとされています。仮に、本投資法人が売買実行日までに本物件の取得に必要な資金を調達できなかった場合でも、本契約上、本投資法人の義務違反を構成せず、本投資法人が売主に対し違約金の支払義務や損害賠償責任を負うことはありません。よって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合であっても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(注2) 「取得予定価格」には、本物件に係る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。

(注3) 2018年12月1日時点の価額を記載しています。

## ②資産の譲渡について

本投資法人は、2019年2月1日付で、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

譲渡日	物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2019年2月1日	R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	非開示(注3)	690	578

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注2) 2019年1月31日時点の価額を記載しています。

(注3) 譲渡先の同意を得られないため非開示としています。

## B. 運用状況（業績）の見通し

2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

## 2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）

営業収益	8,072 百万円
営業利益	4,263 百万円
経常利益	3,643 百万円
当期純利益	3,643 百万円
1口当たり分配金	4,030 円
うち利益超過分配金	0 円

## 2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）

営業収益	7,926 百万円
営業利益	4,086 百万円
経常利益	3,446 百万円
当期純利益	3,445 百万円
1口当たり分配金	3,813 円
うち利益超過分配金	0 円

この見通しの前提条件については、後記記載の「2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、本投資法人は当期（2019年1月期）後に新投資口の発行を行っており、2019年2月4日付「2019年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の当該前提条件を本書の日付現在の状況に更新していますが、予想数値に変更はありません。

（注）上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年7月期：2019年2月1日～2019年7月31日（181日）</li> <li>・2020年1月期：2019年8月1日～2020年1月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在で本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権141物件（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規取得予定の不動産信託受益権2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を各取得予定日付でそれぞれ取得すること、また、取得予定資産の取得を除き、2020年1月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>・上記に記載の取得予定資産2物件の取得予定日は以下のとおりです。 2019年6月3日 せらび恵比寿 2019年6月3日 アルテ石屋川</li> <li>・実際には取得予定資産2物件以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収益については、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び本日現在において確定している本投資法人が保有している取得済資産に関する契約の締結又は解約等の情報をもとに、昨今の市場動向や物件競争力等を勘案して算出しています。なお、居住用施設（底地を除きます。）の期中平均稼働率は、2019年7月期で96.6%、2020年1月期で96.7%を見込んでいます。また、ヘルスケア施設の期中平均稼働率は、いずれの期も100%を見込んでいます。</li> <li>・営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>・匿名組合出資持分による受取配当金については、いずれの期も計上を見込んでいません。</li> <li>・2019年2月1日付のKDXレジデンス新大阪の譲渡に伴い、2019年7月期に譲渡益202百万円の計上を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・減価償却費以外の賃貸事業費用は、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び本投資法人が保有している取得済資産に関する情報をもとに季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・減価償却費については、定額法により算出しており、2019年7月期に1,394百万円、2020年1月期に1,425百万円を想定しています。</li> <li>・公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、2019年7月期に477百万円、2020年1月期に476百万円を見込んでいます。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人が負担した初年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。2019年7月期において不動産等の取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は34百万円を想定しています。</li> <li>・修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と予想される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用の償却額として、2019年7月期に15百万円、2020年1月期に16百万円を見込んでいます（新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用については36カ月で定額法により償却することを前提としています。）。</li> <li>・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2019年7月期に611百万円、2020年1月期に631百万円を見込んでいます。なお、本合併によりJSLから承継した金利スワップの時価評価に伴う収益を支払利息と相殺して開示しており、相殺後の支払利息は2019年7月期に601百万円、2020年1月期に620百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在、本投資法人の有利子負債残高は123,250百万円であり、内訳は借入金118,250百万円及び投資法人債5,000百万円となっています。なお、有利子負債残高は、2019年7月期に126,150百万円、2020年1月期に126,150百万円を想定しています。</li> <li>・2019年6月に取得予定資産の取得資金の一部として新たに2,900百万円を借り入れることを前提とし、それまでの間、利率に大幅な変動がないことを想定しています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の発行済投資口の総口数907,458口を前提としています。</li> <li>・また、2020年1月期末まで新投資口の発行はないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益（JSLから承継した金利スワップの時価評価に伴う収益の一部を除きます。）の概ね全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>・分配金については、当期純利益から金利スワップの時価評価に伴う収益の一部を控除し、一時差異等調整積立金の均等取崩額20百万円を加えることで、2019年7月期に総額3,657百万円、2020年1月期に総額3,460百万円をそれぞれ分配することを前提としています。なお、KDXレジデンス新大阪の譲渡に伴い計上される見込みの譲渡益202百万円は2019年7月期に全額分配することを前提としています。</li> <li>・1口当たり分配金は、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	・消費税の税率は2019年10月1日より10%となることを前提としています。 ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券届出書（2019年2月4日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,029,598	12,356,302
信託現金及び信託預金	8,749,823	9,721,629
営業未収入金	29,188	26,612
前払費用	10,855	7,450
未収消費税等	—	338,402
その他	11,033	6,081
流動資産合計	18,830,499	22,456,477
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	84,656,776	95,077,289
減価償却累計額	△7,901,681	△9,123,715
信託建物（純額）	76,755,095	85,953,573
信託構築物	722,432	947,729
減価償却累計額	△133,503	△161,739
信託構築物（純額）	588,929	785,989
信託機械及び装置	1,360,078	1,429,327
減価償却累計額	△256,856	△288,590
信託機械及び装置（純額）	1,103,222	1,140,736
信託工具、器具及び備品	400,899	473,614
減価償却累計額	△39,156	△51,478
信託工具、器具及び備品（純額）	361,742	422,136
信託土地	111,474,267	130,189,152
有形固定資産合計	192,081,298	220,289,630
無形固定資産		
信託借地権	1,067,058	1,067,058
その他	7,115	6,339
無形固定資産合計	1,074,174	1,073,398
投資その他の資産		
投資有価証券	512,263	111,796
差入敷金及び保証金	39,097	29,097
長期前払費用	916,981	1,059,774
その他	81,989	—
投資その他の資産合計	1,550,331	1,200,668
固定資産合計	194,705,805	222,563,697
繰延資産		
投資法人債発行費	22,583	38,570
投資口交付費	—	45,012
繰延資産合計	22,583	83,583
資産合計	213,558,887	245,103,757

(単位：千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	609,170	912,385
短期借入金	2,630,000	2,050,000
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	9,700,000
未払金	284,251	298,718
未払費用	26,489	27,236
未払法人税等	605	605
未払消費税等	63,856	11,413
前受金	958,812	1,096,282
預り金	54,159	75,292
その他	13	—
流動負債合計	18,127,358	14,171,933
固定負債		
投資法人債	3,000,000	5,000,000
長期借入金	87,000,000	106,500,000
信託預り敷金及び保証金	2,330,206	2,682,738
信託入居一時金預り金	4,205,076	4,405,195
その他	150,601	392,732
固定負債合計	96,685,885	118,980,667
負債合計	114,813,244	133,152,600
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,379	93,226,228
剰余金		
出資剰余金	13,187,100	13,187,100
任意積立金		
一時差異等調整積立金	—	※2 2,000,000
任意積立金合計	—	2,000,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,428,676	3,875,050
剰余金合計	18,615,776	19,062,150
投資主資本合計	98,748,155	112,288,379
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,512	△337,222
評価・換算差額等合計	△2,512	△337,222
純資産合計	※1 98,745,643	※1 111,951,157
負債純資産合計	213,558,887	245,103,757

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 6,152,086	※1 7,085,174
その他貸貸事業収入	※1 503,250	※1 520,733
不動産等売却益	※2 436,817	※2 203,178
受取配当金	5,164	14,461
営業収益合計	7,097,319	7,823,548
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 2,554,551	※1 2,794,762
資産運用報酬	413,158	513,065
資産保管手数料	11,583	11,985
一般事務委託手数料	41,201	41,723
役員報酬	7,500	8,100
合併関連費用	395,984	—
その他営業費用	233,938	240,701
営業費用合計	3,657,918	3,610,337
営業利益	3,439,400	4,213,210
<b>営業外収益</b>		
受取利息	15	45
未払分配金除斥益	293	313
還付加算金	56	3
営業外収益合計	364	362
<b>営業外費用</b>		
支払利息	441,829	491,744
投資法人債利息	7,593	9,974
融資手数料	145,787	101,223
投資法人債発行費償却	1,878	2,560
投資口交付費償却	421	9,022
その他	108	—
営業外費用合計	597,619	614,525
経常利益	2,842,146	3,599,047
<b>特別利益</b>		
負ののれん発生益	2,574,896	—
特別利益合計	2,574,896	—
税引前当期純利益	5,417,042	3,599,047
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	5,416,437	3,598,442
前期繰越利益	12,239	276,608
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,428,676	3,875,050

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

(単位:千円)

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

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

当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)		剰余金合計
一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	80,132,379	13,187,100	—	—	5,428,676	18,615,776	98,748,155
当期変動額							
新投資口の発行	13,093,849					—	13,093,849
一時差異等調整積立金の積立			2,000,000	2,000,000	△2,000,000	—	—
剰余金の配当					△3,152,068	△3,152,068	△3,152,068
当期純利益					3,598,442	3,598,442	3,598,442
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	13,093,849	—	2,000,000	2,000,000	△1,553,626	446,373	13,540,223
当期末残高	※1 93,226,228	13,187,100	2,000,000	2,000,000	3,875,050	19,062,150	112,288,379

	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	△2,512	△2,512	98,745,643
当期変動額			
新投資口の発行			13,093,849
一時差異等調整積立金の積立			—
剰余金の配当			△3,152,068
当期純利益			3,598,442
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△334,709	△334,709	△334,709
当期変動額合計	△334,709	△334,709	13,205,513
当期末残高	△337,222	△337,222	111,951,157

## (4) 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
I 当期末処分利益	5,428,676,864円	3,875,050,769円
II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金取崩額 ※1	－円	20,000,000円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,152,068,128円 (4,026円)	3,510,428,187円 (4,039円)
IV 任意積立金 一時差異等調整積立金繰入額 ※1	2,000,000,000円	－円
V 次期繰越利益	276,608,736円	384,622,582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>	<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不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた3,510,428,187円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月 1日 至 2019年1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	5,417,042	3,599,047
減価償却費	1,144,883	1,343,939
負ののれん発生益	△2,574,896	—
投資法人債発行費償却	1,878	2,560
投資口交付費償却	421	9,022
受取利息	△15	△45
支払利息	449,423	501,719
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,782	2,576
未収消費税等の増減額 (△は増加)	9,464	△338,402
前払費用の増減額 (△は増加)	△713	3,405
営業未払金の増減額 (△は減少)	△28,792	117,776
未払金の増減額 (△は減少)	△102,769	15,829
未払消費税等の増減額 (△は減少)	62,160	△52,443
前受金の増減額 (△は減少)	15,122	137,469
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△1,198	△142,793
信託有形固定資産の売却による減少額	953,749	500,913
その他	18,303	19,148
小計	5,360,283	5,719,725
利息の受取額	15	45
利息の支払額	△459,405	△511,560
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△6,005	3,769
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,894,888	5,211,979
<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	△1,053,115	△29,866,970
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	△111,529	△1,832
投資有価証券の払戻による収入	12,232	402,700
差入敷金及び保証金の回収による収入	—	10,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△134,277	△133,676
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	161,089	486,208
信託入居一時金預り金の返還による支出	△44,212	△103,996
信託入居一時金預り金の受入による収入	625,414	304,115
投資活動によるキャッシュ・フロー	△552,161	△28,903,451
<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	2,630,000	—
短期借入金の返済による支出	△3,630,000	△580,000
長期借入れによる収入	4,500,000	26,700,000
長期借入金の返済による支出	△3,500,000	△11,000,000
投資法人債の発行による収入	—	1,981,451
投資口の発行による収入	—	13,039,815
分配金の支払額	△2,709,508	△3,151,284
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,709,508	26,989,982
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,633,218	3,298,510
現金及び現金同等物の期首残高	10,479,684	18,779,421
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 18,779,421	※1 22,077,932

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物 2～69年 構築物 3～57年 機械及び装置 8～35年 工具、器具及び備品 5～30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。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は1,215千円、当期は50,824千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。



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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## 〔貸借対照表に関する注記〕

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

前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
50,000千円	50,000千円

## ※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (2019年1月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの 発生事由
負ののれん発生益(注)	2,000,000	—	2,000,000	—	2,000,000	合併による負ののれん発生益の一部積立

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2019年7月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。

## 〔損益計算書に関する注記〕

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	5,800,000	6,711,825
地代収入	43,750	43,749
共益費収入	308,336	329,599
計	6,152,086	7,085,174
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	182,436	210,398
その他収入	320,814	310,334
計	503,250	520,733
不動産賃貸事業収益合計	6,655,337	7,605,908
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	402,111	408,364
水道光熱費	89,714	97,432
公租公課	413,717	410,483
修繕費	290,404	318,838
保険料	10,386	11,487
信託報酬	48,958	53,141
減価償却費	1,144,236	1,343,163
その他賃貸事業費用	155,022	151,851
不動産賃貸事業費用合計	2,554,551	2,794,762
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,100,786	4,811,146

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

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

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

KDXレジデンス勾当台	(単位：千円)
不動産等売却収入	730,574
不動産等売却原価	500,913
その他売却費用	26,481
不動産等売却益	203,178

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	782,928口	869,133口

## 〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

前期 (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日)	当期 (自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)
※1 一時差異等調整積立金 第13期に計上された負ののれん発生益のうち、2,000,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取崩す予定です。	※1 一時差異等調整積立金 第13期に計上された負ののれん発生益のうち、2,000,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取崩す予定です。なお、当期は20,000,000円の取崩しを行うこととしました。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前期 (自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日)
現金及び預金	10,029,598千円	12,356,302千円
信託現金及び信託預金	8,749,823千円	9,721,629千円
現金及び現金同等物	18,779,421千円	22,077,932千円

## 2. 重要な非資金取引の内容

前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

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

流動資産	6,674,104千円
固定資産	29,237,279千円
資産合計	35,911,384千円

流動負債	5,108,546千円
固定負債	15,040,841千円
負債合計	20,149,388千円

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

該当事項はありません。

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
1年内	1,942,856千円	2,769,825千円
1年超	12,086,289千円	18,849,702千円
合計	14,029,145千円	21,619,527千円

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第14期末（2019年1月31日）後9年8ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第14期末（2019年1月31日）後9年10ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## ①信用リスク

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

## ②市場リスク

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

## ③流動性リスク

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2018年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。

当期（2019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	12,356,302	12,356,302	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,721,629	9,721,629	—
資産計	22,077,932	22,077,932	—
(1) 短期借入金	2,050,000	2,050,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,700,000	9,702,693	2,693
(3) 投資法人債	5,000,000	4,994,100	△5,900
(4) 長期借入金	106,500,000	106,881,219	381,219
負債計	123,250,000	123,628,012	378,012
デリバティブ取引※	△337,222	△337,222	—

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

## (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

## (1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

## (1) 短期借入金

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

## (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

## (3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期 (2018年7月31日) (単位: 千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	512,263

※投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、当期において投資有価証券評価損21,981千円を計上しています。

当期 (2019年1月31日) (単位: 千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	111,796

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2018年7月31日) (単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	10,029,598	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,749,823	—	—	—	—	—
合計	18,779,421	—	—	—	—	—

当期 (2019年1月31日) (単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	12,356,302	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,721,629	—	—	—	—	—
合計	22,077,932	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2018年7月31日) (単位: 千円)

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

当期 (2019年1月31日) (単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,050,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	—	1,000,000	3,000,000
長期借入金	9,700,000	9,600,000	13,000,000	17,750,000	11,800,000	54,350,000
合計	11,750,000	9,600,000	14,000,000	17,750,000	12,800,000	57,350,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018年7月31日）及び当期（2019年1月31日）において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018年7月31日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	43,000,000	43,000,000	△2,512	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	46,300,000	38,300,000	※	—
合計			89,300,000	81,300,000	△2,512	

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

当期（2019年1月31日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	52,500,000	52,500,000	△337,222	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	38,300,000	36,800,000	※	—
合計			90,800,000	89,300,000	△337,222	

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



## 〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	762,851千円	741,176千円
繰延ヘッジ損益	26,694千円	106,528千円
投資有価証券評価損	6,926千円	—
繰延税金資産小計	796,472千円	847,704千円
評価性引当額	△796,472千円	△847,704千円
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

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

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
法定実効税率	31.74%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△16.44%	△30.73%
負ののれん発生益	△15.09%	—
その他	△0.20%	△0.76%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.02%

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）及び当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）において、該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）及び当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）において、該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）及び当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）及び当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）において、該当事項はありません。

〔企業結合に関する注記〕

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

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

事業の内容：不動産投資信託

(2) 企業結合を行った主な理由

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

(3) 企業結合日（合併効力発生日）

2018年3月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、JSLを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後投資法人の名称

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

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

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

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

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2018年3月1日から2018年7月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価

13,187,100千円

取得に直接要した主要な費用の内容と金額

合併報酬 292,085千円

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

(1) 投資口の交換比率

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

(2) 算定方法

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

(3) 交付した投資口数

84,750口

## 5. 取得原価の配分に関する事項

(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

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

(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれん金額：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

当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、居住用施設等（土地を含みます。）及びヘルスケア施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	165,040,946	193,148,357
期中増減額	28,107,411	28,208,331
期末残高	193,148,357	221,356,688
期末時価	223,857,000	256,174,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は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)であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権10物件の取得(29,437,871千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(500,913千円)及び減価償却費(1,343,163千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、2019年2月1日に譲渡したKDXレジデンス新大阪の当期の期末時価については、2019年1月18日に締結した信託受益権売買契約書に記載された売買金額690,000千円に基づいています。

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

## 〔セグメント情報等に関する注記〕

## (セグメント情報)

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

## (関連情報)

前期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日
1口当たり純資産額	126,123円	128,807円
1口当たり当期純利益	7,036円	4,143円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日
当期純利益(千円)	5,416,437	3,598,442
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)	5,416,437	3,598,442
期中平均投資口数(口)	769,818	868,508

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

本投資法人は2019年2月4日及び2月13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2019年2月20日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2019年3月11日に払込が完了しています。

この結果、2019年3月11日付で出資総額が99,731,514,403円、発行済投資口の総口数は907,458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	: 36,500口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり175,500円
発行価格(募集価格)の総額	: 6,405,750,000円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり169,740円
発行価額(払込金額)の総額	: 6,195,510,000円
払込期日	: 2019年2月20日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 1,825口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり169,740円
発行価額(払込金額)の総額	: 309,775,500円
払込期日	: 2019年3月11日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

〔開示の省略〕

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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、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	
2014年 8月 6日	公募増資	36,375	277,997	8,273	56,865	(注1)
2014年 9月 3日	第三者割当 増資	1,125	279,122	255	57,121	(注2)
2015年 2月 4日	公募増資	67,900	347,022	22,330	79,452	(注3)
2015年 3月 4日	第三者割当 増資	2,067	349,089	679	80,132	(注4)
2018年 3月 1日	投資口分割	349,089	698,178	—	80,132	(注5)
2018年 3月 1日	合併	84,750	782,928	—	80,132	(注6)
2018年 8月 1日	公募増資	82,100	865,028	12,470	92,602	(注7)
2018年 8月29日	第三者割当 増資	4,105	869,133	623	93,226	(注8)

(注1) 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2) 1口当たり発行価額227,439円にて、新規物件の取得に付随する諸費用等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注3) 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4) 1口当たり発行価額328,879円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注5) 2018年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2018年3月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。

(注6) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSLを吸収合併消滅法人とする吸収合併に伴い、2018年3月1日をもってJSLの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、その結果、84,750口の新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格157,047円（発行価額151,892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8) 1口当たり発行価額151,892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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

当期における役員の異動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

当期における役員の異動はありません。

なお、2019年3月8日付で公表した「資産運用会社における監査役選任に関するお知らせ」に記載のとおり、本資産運用会社は、監査体制の強化を図るため、監査役を1名増員することとし、同日開催の取締役会において、その選任について、2019年3月26日開催予定の本資産運用会社の株主総会に付議することを決定しています。

・本資産運用会社の監査役の選任

新任監査役（非常勤） 松本 一夫（2019年3月26日付）

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第13期 (2018年7月31日現在)		第14期 (2019年1月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注6)	保有総額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注6)
信託不動産	居住用施設	東京経済圏 (注1)	113,969	53.4	118,403	48.3
		地方経済圏 (注2)	47,808	22.4	56,705	23.1
	ヘルスケア 施設	東京経済圏 (注1)	10,593	5.0	13,810	5.6
		地方経済圏 (注2)	17,613	8.2	29,291	12.0
		その他 (注3)	1,364	0.6	1,346	0.5
信託不動産合計			191,350	89.6	219,558	89.6
不動産	その他	東京経済圏 (注1)	1,798	0.8	1,798	0.7
不動産合計			1,798	0.8	1,798	0.7
投資有価証券(注4)			512	0.2	111	0.0
預金・その他の資産			19,898	9.3	23,635	9.6
資産総額計			213,558	100.0	245,103	100.0

	第13期 (2018年7月31日現在)		第14期 (2019年1月31日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注6)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注6)
負債総額(注7)	114,813	53.8	133,152	54.3
純資産総額(注7)	98,745	46.2	111,951	45.7
資産総額計	213,558	100.0	245,103	100.0

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

(注2) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。

(注3) 「その他」とは、東京経済圏、地方経済圏以外の地域をいいます。

(注4) 「投資有価証券」は、第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。第14期においては、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です。

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

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

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



## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

2019年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		対総資産 比率 (%) (注2)	評価損益 (百万 円)
				単価	金額	単価	金額		
合同会社トロピ ック・スリーを 営業者とする劣 後匿名組合出資 持分 (注3)	国内	劣後匿名 組合出資 持分	—	—	111	—	111	0.0	—
合計			—	—	111	—	111	0.0	—

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

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

(注3) 運用対象資産は、「せらび恵比寿」、「アルテ石屋川」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、信託受益権売買契約を2019年2月4日付で締結しており、2019年6月3日予定で本投資法人が取得する予定です。

## ② 不動産等組入資産明細

2019年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
居住用施設	東京経済圏 (注5)	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,797	5,830	4,700	2.1
		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	1,717	2,100	1,775	0.8
		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	792	977	822	0.4
		T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区本駒込六丁目3番2号	信託受益権	1,456	1,780	1,488	0.7
		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	614	896	650	0.3
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区東坂下一丁目16番5号	信託受益権	2,682	3,420	2,830	1.3
		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	636	728	637	0.3
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番17号	信託受益権	1,333	1,790	1,480	0.7
		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	1,115	1,410	1,150	0.5
		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	3,084	3,490	3,000	1.4
		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	2,860	3,400	2,800	1.3
		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	2,240	2,530	2,230	1.0
		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	2,077	2,580	2,080	0.9
		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	1,766	2,360	1,781	0.8
		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	1,550	1,910	1,560	0.7
		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	764	1,050	770	0.3
		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	1,452	1,870	1,450	0.7
		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	760	952	730	0.3
		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	640	815	650	0.3
		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	3,171	3,900	3,240	1.5
		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	1,160	1,370	1,147	0.5
		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	3,247	4,090	3,270	1.5
		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	2,301	2,740	2,260	1.0
		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	998	1,330	1,000	0.5
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	信託受益権	714	924	720	0.3
		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	1,278	1,440	1,250	0.6
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	信託受益権	906	1,120	920	0.4
		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	754	926	760	0.3
		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	697	845	700	0.3
		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	600	765	600	0.3
		T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区南馬込五丁目24番8号	信託受益権	1,244	1,480	1,250	0.6
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区南雪谷二丁目15番13号	信託受益権	1,028	1,340	1,050	0.5
		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区田園調布本町40番14号	信託受益権	1,065	1,230	1,000	0.5

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
居住用施設	東京経済圏 (注5)	T-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	744	921	776	0.4
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区木場三丁目6番7号	信託受益権	767	995	773	0.3
		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	840	1,040	850	0.4
		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区元浅草四丁目8番10号	信託受益権	791	987	800	0.4
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区大和町13番16号	信託受益権	603	760	620	0.3
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号	信託受益権	554	652	550	0.2
		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	400	508	420	0.2
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9	信託受益権	780	981	800	0.4
		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3	信託受益権	1,003	1,130	999	0.5
		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市南区上鶴間本町三丁目13番32号	信託受益権	1,722	2,030	1,800	0.8
		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	1,343	1,670	1,350	0.6
		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	1,003	1,220	996	0.5
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番5号	信託受益権	562	666	530	0.2
		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	1,323	1,580	1,268	0.6
		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	3,759	4,730	3,745	1.7
		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	2,586	3,260	2,593	1.2
		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	1,842	2,260	1,857	0.8
		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	2,652	3,240	2,679	1.2
		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	4,960	5,560	4,832	2.2
		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	865	985	850	0.4
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,384	1,880	1,360	0.6
		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	2,361	2,450	2,200	1.0
		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	1,425	1,560	1,400	0.6
		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	1,255	1,500	1,250	0.6
		T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区入谷一丁目10番7号	信託受益権	1,068	1,370	1,062	0.5
		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	3,015	3,560	3,026	1.4
		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	1,141	1,460	1,050	0.5
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区千歳一丁目5番3号	信託受益権	1,111	1,250	1,100	0.5
		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	1,195	1,650	1,150	0.5
		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	725	1,090	700	0.3
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	2,950	4,090	2,845	1.3		
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	1,174	1,230	1,130	0.5		
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	1,243	1,600	1,224	0.6		
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	東京都港区南麻布三丁目1番7号	信託受益権	808	1,040	792	0.4		
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町574番地25	信託受益権	569	813	561	0.3		
T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区湯島二丁目29番2号	信託受益権	704	939	695	0.3		
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	659	801	648	0.3		
T-75	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区東池袋五丁目44番16号	信託受益権	778	968	764	0.3		

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
居住用施設	東京経済圏 (注5)	T-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	910	1,130	894	0.4
		T-77	KDXレジデンス両国	東京都墨田区亀沢二丁目19番13号	信託受益権	859	1,100	842	0.4
		T-78	KDXレジデンス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番33	信託受益権	7,761	7,640	7,500	3.4
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区阿佐谷南一丁目47番24号	信託受益権	1,968	2,120	1,930	0.9
		T-80	KDXレジデンス日吉	神奈川県横浜市港北区日吉七丁目17番35号	信託受益権	2,708	2,720	2,635	1.2
	地方経済圏 (注5)	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市青葉区春日町3番25号	信託受益権	946	1,290	1,015	0.5
		R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市中区泉二丁目24番28号	信託受益権	1,060	1,350	1,120	0.5
		R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	1,006	1,380	1,080	0.5
		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	2,729	3,330	2,910	1.3
		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	1,369	1,870	1,510	0.7
		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	1,572	2,000	1,680	0.8
		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	730	952	765	0.3
		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	794	1,040	830	0.4
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市豊平区平岸4条3丁目4番16号	信託受益権	472	547	445	0.2
		R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号	信託受益権	507	693	530	0.2
		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	460	602	480	0.2
		R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市中区東桜二丁目13番22号	信託受益権	2,265	2,520	2,350	1.1
		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	870	1,010	900	0.4
		R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	804	1,010	840	0.4
		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市下京区西七条掛越町40番地3	信託受益権	785	917	813	0.4
		R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市右京区西院高田町30番地2	信託受益権	423	512	440	0.2
		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目6番16号	信託受益権	1,368	1,620	1,410	0.6
		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	1,292	1,550	1,350	0.6
		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	482	578	510	0.2
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注4)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,296	1,440	1,275	0.6
		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市庄内東二丁目7番22号	信託受益権	690	869	740	0.3
		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	522	662	551	0.2
		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	1,084	1,310	1,080	0.5
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	信託受益権	1,462	1,760	1,360	0.6
		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	558	678	588	0.3
		R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市博多区築港本町6番22号	信託受益権	652	887	680	0.3
		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	734	875	763	0.3
		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	743	903	760	0.3
		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	425	518	400	0.2
		R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31号	信託受益権	3,530	4,390	3,500	1.6
		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	972	1,120	973	0.4
		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	3,175	3,550	3,201	1.4

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	
居住用施設	地方経済圏 (注5)	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	1,989	2,370	1,974	0.9	
		R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号	信託受益権	4,589	5,220	4,606	2.1	
		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	931	1,660	915	0.4	
		R-41	セレンテ北久宝寺	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目3番15号	信託受益権	1,288	1,540	1,290	0.6	
		R-42	セレンテ西宮本町	兵庫県西宮市本町5番26号	信託受益権	647	742	617	0.3	
		R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市早良区西新二丁目24番30号	信託受益権	1,747	1,670	1,600	0.7	
		R-44	セレンテ神戸元町	兵庫県神戸市中央区海岸通三丁目1番22号	信託受益権	2,506	2,580	2,390	1.1	
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮市樋之池町7番1号	信託受益権	7,215	7,300	6,884	3.1	
小計						175,109	209,339	174,724	79.1	
ヘルスケア施設	東京経済圏 (注5)	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区北糀谷二丁目15番21号	信託受益権	1,103	1,120	1,120	0.5	
		H-2	ニチイホーム中野南台	東京都中野区南台三丁目26番24号	信託受益権	1,775	1,780	1,780	0.8	
		H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子市横川町924番地2	信託受益権	3,690	3,740	3,690	1.7	
		H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘(注4)	東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4、20番地6、21番地2	信託受益権	1,103	1,120	1,120	0.5	
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市宮前区大蔵二丁目23番6号	信託受益権	2,886	2,940	2,940	1.3	
		H-21	プレザングラン 大田多摩川	東京都大田区多摩川二丁目19番4号	信託受益権	3,250	3,130	3,057	1.4	
		地方経済圏 (注5)	H-6	天	北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号	信託受益権	2,603	2,640	2,630	1.2
			H-7	イリーゼ西岡	北海道札幌市豊平区西岡三条十三丁目7番10号	信託受益権	843	855	858	0.4
			H-8	いざりえ恵庭ビル	北海道恵庭市相生町2番地1	信託受益権	1,626	1,680	1,660	0.8
			H-9	さわやか桜式番館	秋田県秋田市卸町一丁目10番3号	信託受益権	966	990	989	0.4
	H-10		アクティバ琵琶(注4)	滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号、11番8号、17番17号	信託受益権	6,471	6,560	6,560	3.0	
	H-11		SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地	信託受益権	2,089	2,110	2,110	1.0	
	H-12		グランダ門戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号	信託受益権	1,172	1,190	1,190	0.5	
	H-13		エクセレント西宮	兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番3号	信託受益権	953	973	971	0.4	
	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	765	785	737	0.3	
	H-16		アネシス寺田町	大阪府大阪市生野区林寺一丁目4番24号	信託受益権	3,589	3,630	3,490	1.6	
	H-17	ロココリハ	大阪府豊中市宝山町6番7号	信託受益権	2,112	2,180	2,100	1.0		
	H-18	オラージュ須磨	兵庫県神戸市須磨区若草町三丁目622番地11	信託受益権	2,851	2,820	2,810	1.3		
	H-19	カネディアンヒル	兵庫県神戸市灘区長峰台二丁目3番1号	信託受益権	1,812	1,870	1,830	0.8		
	H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市兵庫区吉田町一丁目8番21号	信託受益権	1,432	1,430	1,420	0.6		
その他 (注5)	H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2	信託受益権	1,346	1,380	1,380	0.6		
小計						44,448	44,923	44,442	20.1	
その他	東京経済圏 (注5)	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	不動産	1,798	1,800	1,750	0.8	
合計						221,356	256,062	220,916	100.0	

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

(注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各不動産信託受益権又は各不動産の売買価格(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、本合併に伴いJSLより承継した資産については、2018年3月1日の鑑定評価額を取得価格としています。

- (注3) 「投資比率」は、「取得価格」の「合計」に対する当該保有資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) R-24は2棟、H-4、H-10は3棟の建物からなり、期末帳簿価額、期末算定価額及び取得価格は、2棟又は3棟の合計の数値を記載しています。
- (注5) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。「その他」とは、東京経済圏及び地方経済圏以外の地域をいいます。

## ③ 賃貸借の状況

用途	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成割合 (%)
居住用施設	T-1	KDX代官山レジデンス	スモール・ファミリー	5,338.99	5,338.99	100.0	86	86	1	160	2.1
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ファミリー	2,353.23	2,353.23	100.0	54	54	1	58	0.8
	T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ファミリー	1,131.24	1,131.24	100.0	36	36	1	28	0.4
	T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	2,054.10	100.0	77	77	1	49	0.7
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	1,007.35	95.5	41	39	1	24	0.3
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	6,044.68	98.8	85	84	1	109	1.4
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	2,123.46	100.0	35	35	1	25	0.3
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,463.71	97.7	106	104	1	60	0.8
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ファミリー	2,491.66	2,373.61	95.3	61	58	1	47	0.6
	T-13	KDXレジデンス白金I	スモール・ファミリー	3,617.32	3,494.57	96.6	50	48	1	111	1.5
	T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,889.66	100.0	85	85	1	92	1.2
	T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ファミリー	1,680.79	1,680.79	100.0	20	20	1	64	0.8
	T-17	KDXレジデンス南麻布	スモール・ファミリー	2,785.42	2,713.44	97.4	62	60	1	72	1.0
	T-18	KDXレジデンス芝公園	スモール・ファミリー	2,507.52	2,421.63	96.6	64	62	1	66	0.9
	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,849.00	100.0	76	76	1	56	0.7
	T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ファミリー	1,034.27	1,034.27	100.0	27	27	1	28	0.4
	T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ファミリー	2,310.08	2,310.08	100.0	39	39	1	52	0.7
	T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	985.10	100.0	17	17	1	28	0.4
	T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	スモール・ファミリー	748.96	748.96	100.0	16	16	1	24	0.3
	T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	ファミリー	5,534.86	5,534.86	100.0	79	79	1	97	1.3
	T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,537.38	100.0	60	60	1	40	0.5
	T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,268.82	97.9	179	175	1	110	1.4
	T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	3,006.24	96.9	42	41	1	79	1.1
	T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,279.90	95.1	54	51	1	34	0.5
	T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	890.93	100.0	34	34	1	25	0.3
	T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,215.20	94.7	38	36	1	42	0.6
	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	スモール・ファミリー	1,020.18	1,020.18	100.0	32	32	1	28	0.4
	T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	998.52	90.5	39	35	1	27	0.4
	T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	987.48	97.5	38	37	1	23	0.3
	T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	829.05	100.0	29	29	1	21	0.3
	T-35	ラフィネ南馬込	シングル	2,408.56	2,408.56	100.0	56	56	1	41	0.5
	T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	シングル	1,526.98	1,506.50	98.7	72	71	1	38	0.5
	T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,293.90	97.2	36	35	1	37	0.5
	T-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,149.80	98.2	52	51	1	28	0.4
	T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	1,171.41	100.0	49	49	1	27	0.4
	T-40	KDXレジデンス御徒町	シングル	1,329.79	1,304.93	98.1	51	50	1	30	0.4

用途	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成割合 (%)
居住用施設	T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ファミリー	1,314.91	1,260.84	95.9	44	42	1	29	0.4
	T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,127.58	100.0	46	46	1	24	0.3
	T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	989.82	100.0	39	39	1	20	0.3
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	シングル	931.82	931.82	100.0	37	37	1	17	0.2
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,582.32	98.8	72	71	1	34	0.5
	T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,448.27	100.0	40	40	1	36	0.5
	T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,832.53	100.0	52	52	1	65	0.9
	T-48	KDXレジデンス錦糸町	ファミリー	2,024.81	2,024.81	100.0	33	33	1	44	0.6
	T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ファミリー	1,756.27	1,756.27	100.0	28	28	1	30	0.4
	T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	シングル	877.14	877.14	100.0	27	27	1	19	0.3
	T-51	KDXレジデンス自由が丘	スモール・ファミリー	1,637.00	1,532.44	93.6	48	45	1	38	0.5
	T-52	KDXレジデンス戸越	スモール・ファミリー	4,591.76	4,558.58	99.3	144	143	1	122	1.6
	T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	シングル	3,314.75	3,218.99	97.1	127	123	1	85	1.1
	T-54	KDXレジデンス大島	シングル	2,372.67	2,271.22	95.7	117	112	1	61	0.8
	T-55	KDXレジデンス大山	スモール・ファミリー	4,009.07	3,687.15	92.0	145	133	1	91	1.2
	T-56	KDXレジデンス半蔵門	ファミリー	4,854.23	4,796.86	98.8	85	84	1	131	1.7
	T-57	ピーサイト秋葉原	シングル	1,254.50	1,254.50	100.0	52	52	1	23	0.3
	T-58	KDXレジデンス神楽坂通	シングル	1,809.84	1,809.84	100.0	70	70	1	51	0.7
	T-59	KDXレジデンス千駄木	ファミリー	3,159.89	3,089.82	97.8	40	39	1	65	0.9
	T-60	KDXレジデンス成城	スモール・ファミリー	2,198.56	2,198.56	100.0	38	38	1	39	0.5
	T-61	KDXレジデンス秋葉原	スモール・ファミリー	1,929.61	1,837.92	95.2	32	31	1	41	0.5
	T-62	KDXレジデンス入谷	シングル	1,899.29	1,899.29	100.0	57	57	1	39	0.5
	T-63	KDXレジデンス立川	シングル	4,314.87	4,069.04	94.3	174	164	1	97	1.3
	T-64	KDXレジデンス鶴見	スモール・ファミリー	3,499.84	3,442.34	98.4	59	58	1	52	0.7
	T-65	KDXレジデンス森下千歳	シングル	1,614.28	1,552.36	96.2	65	63	1	39	0.5
	T-66	KDXレジデンス赤坂	スモール・ファミリー	1,180.71	1,138.74	96.4	28	27	1	39	0.5
	T-67	KDXレジデンス神田	スモール・ファミリー	1,031.09	999.53	96.9	30	29	1	27	0.4
	T-68	KDXレジデンス恵比寿	スモール・ファミリー	2,659.66	2,632.62	99.0	65	64	1	94	1.2
T-69	KDXレジデンス西馬込	シングル	1,297.27	1,155.99	89.1	47	42	1	30	0.4	
T-70	KDXレジデンス西麻布	スモール・ファミリー	1,357.88	1,357.88	100.0	33	33	1	37	0.5	
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	シングル	878.50	878.50	100.0	30	30	1	26	0.4	
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	シングル	808.54	808.54	100.0	39	39	1	22	0.3	
T-73	KDXレジデンス文京湯島	シングル	939.89	939.89	100.0	38	38	1	24	0.3	
T-74	KDXレジデンス上石神井	シングル	1,032.18	1,009.63	97.8	47	46	1	23	0.3	
T-75	KDXレジデンス新大塚	シングル	872.00	872.00	100.0	40	40	1	22	0.3	
T-76	KDXレジデンス桜上水	シングル	1,227.16	1,141.12	93.0	43	41	1	29	0.4	
T-77	KDXレジデンス両国	シングル	1,190.53	1,190.53	100.0	36	36	1	29	0.4	
T-78	KDXレジデンス豊洲	シングル	6,811.38	6,811.38	100.0	242	242	1	180	2.4	



用途	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)		
										(百万円)	構成割合 (%)	
居住用施設	T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	スモール・ファミリー	1,996.08	1,996.08	100.0	44	44	1	49	0.6	
	T-80	KDXレジデンス日吉	ファミリー	6,131.93	5,740.26	93.6	92	86	1	73	1.0	
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,231.46	97.0	92	89	1	51	0.7	
	R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,518.38	90.0	40	36	1	41	0.5	
	R-4	KDX千早レジデンス	スモール・ファミリー	2,936.40	2,823.78	96.2	92	88	1	48	0.6	
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	スモール・ファミリー	6,385.70	6,027.99	94.4	160	149	1	106	1.4	
	R-7	KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,631.16	100.0	80	80	1	59	0.8	
	R-8	KDX清水レジデンス	スモール・ファミリー	6,255.16	6,015.58	96.2	148	142	1	72	1.0	
	R-9	KDXレジデンス大通公園	スモール・ファミリー	2,762.76	2,477.50	89.7	78	70	1	32	0.4	
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	スモール・ファミリー	3,413.06	3,064.72	89.8	84	76	1	36	0.5	
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	スモール・ファミリー	2,253.81	2,117.90	94.0	65	61	1	22	0.3	
	R-13	KDXレジデンス一番町	スモール・ファミリー	1,818.09	1,548.80	85.2	45	39	1	24	0.3	
	R-14	KDXレジデンス勾当台(注11)	スモール・ファミリー	-	-	-	-	-	-	-	19	0.3
	R-15	KDXレジデンス泉中央	スモール・ファミリー	2,159.25	2,099.02	97.2	40	39	1	23	0.3	
	R-16	KDXレジデンス東桜I	スモール・ファミリー	6,221.83	5,456.60	87.7	187	164	1	90	1.2	
	R-17	KDXレジデンス東桜II	スモール・ファミリー	2,655.31	2,456.91	92.5	66	61	1	36	0.5	
	R-18	KDXレジデンス神宮前	スモール・ファミリー	2,724.19	2,513.60	92.3	95	88	1	38	0.5	
	R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,333.42	99.1	76	75	1	33	0.4	
	R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,051.18	96.0	49	47	1	19	0.3	
	R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,259.40	96.2	118	113	1	57	0.8	
	R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,712.51	97.4	131	127	1	54	0.7	
	R-23	KDXレジデンス新大阪	スモール・ファミリー	1,321.04	1,290.94	97.7	43	42	1	21	0.3	
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ファミリー	4,701.87	4,625.13	98.4	61	60	1	57	0.8	
	R-25	KDXレジデンス豊中南	スモール・ファミリー	2,024.50	2,024.50	100.0	70	70	1	29	0.4	
	R-26	KDXレジデンス守口	ファミリー	1,942.78	1,942.78	100.0	28	28	1	24	0.3	
	R-27	KDXレジデンス三宮	シングル	2,292.72	2,267.46	98.9	86	85	1	38	0.5	
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	ファミリー	3,999.01	3,475.03	86.9	21	19	1	64	0.8	
	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	シングル	1,889.53	1,889.53	100.0	64	64	1	27	0.4	
	R-30	KDXレジデンス天神東II	スモール・ファミリー	2,602.53	2,602.53	100.0	63	63	1	29	0.4	
	R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,392.76	94.9	36	34	1	30	0.4	
	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ファミリー	2,098.68	2,017.93	96.2	24	23	1	29	0.4	
	R-34	メロディーハイム御殿山	ファミリー	2,297.24	2,297.24	100.0	36	36	1	22	0.3	
	R-35	レオパレスFlat新栄	シングル	11,589.95	11,589.95	100.0	274	274	1	121	1.6	
	R-36	KDXレジデンス甲南山手	スモール・ファミリー	1,923.22	1,893.35	98.4	55	54	1	32	0.4	
	R-37	KDXレジデンス本町橋	スモール・ファミリー	6,511.88	6,274.65	96.4	134	130	1	107	1.4	
	R-38	KDXレジデンス南草津	シングル	5,735.96	5,679.96	99.0	170	168	1	100	1.3	
	R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	スモール・ファミリー	11,855.63	10,859.63	91.6	212	193	1	175	2.3	

用途	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成割合 (%)
居住用施設	R-40	KDXレジデンス南三条	スモール・ファミリー	5,269.39	5,016.78	95.2	114	109	1	54	0.7
	R-41	セレニテ北久宝寺	シングル	2,277.14	2,145.68	94.2	85	80	1	42	0.6
	R-42	セレニテ西宮本町	シングル	1,351.68	1,326.37	98.1	51	50	1	21	0.3
	R-43	KDXレジデンス西新	スモール・ファミリー	4,472.72	4,318.84	96.6	128	124	1	56	0.7
	R-44	セレニテ神戸元町	シングル	3,787.85	3,735.29	98.6	138	136	1	73	1.0
	R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	ファミリー	17,575.39	16,390.89	93.3	239	223	1	203	2.7
小計				329,477.93	318,541.66	96.7	8,280	8,017	116	6,147	80.8
ヘルスケア施設	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	介護付有料老人ホーム	2,086.40	2,086.40	100.0	-	-	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	H-2	ニチイホーム中野南台	介護付有料老人ホーム	3,339.00	3,339.00	100.0	-	-	1		
	H-3	ジョイステージ八王子	介護付有料老人ホーム	13,812.27	13,812.27	100.0	-	-	1		
	H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	4,385.53	4,385.53	100.0	-	-	1		
	H-5	ニチイホームたまプラーザ	介護付有料老人ホーム	8,208.65	8,208.65	100.0	-	-	1		
	H-6	天	介護付有料老人ホーム	6,473.60	6,473.60	100.0	-	-	1		
	H-7	イリーゼ西岡	住宅型有料老人ホーム	3,140.27	3,140.27	100.0	-	-	1		
	H-8	いざりえ恵庭ビル	住宅型有料老人ホーム	5,343.33	5,343.33	100.0	-	-	1		
	H-9	さわやか桜式番館	介護付有料老人ホーム	3,628.51	3,628.51	100.0	-	-	1		
	H-10	アクティバ琵琶	介護付有料老人ホーム	39,649.84	39,649.84	100.0	-	-	1		
	H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	介護付有料老人ホーム	4,493.35	4,493.35	100.0	-	-	1		
	H-12	グランダム門戸厄神	住宅型有料老人ホーム	3,287.80	3,287.80	100.0	-	-	1		
	H-13	エクセレント西宮	介護付有料老人ホーム	2,685.48	2,685.48	100.0	-	-	1		
	H-14	グランヒルズおがわらこ	サービス付き高齢者向け住宅	4,180.28	4,180.28	100.0	-	-	1		
	H-15	エクセレント北野	住宅型有料老人ホーム	1,339.58	1,339.58	100.0	-	-	1		
	H-16	アネシス寺田町	介護老人保健施設	7,856.64	7,856.64	100.0	-	-	1		
	H-17	ロココリハ	介護老人保健施設	3,860.29	3,860.29	100.0	-	-	1		
	H-18	オラージュ須磨	介護老人保健施設	5,995.74	5,995.74	100.0	-	-	1		
	H-19	カネディアンヒル	介護老人保健施設	3,731.26	3,731.26	100.0	-	-	1		
	H-20	アネシス兵庫	介護老人保健施設	4,415.16	4,415.16	100.0	-	-	1		
	H-21	ブレザングラン 大田多摩川	介護付有料老人ホーム	3,175.15	3,175.15	100.0	-	-	1		
小計				135,088.13	135,088.13	100.0	-	-	21	1,415	18.6
その他	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	3,040.11	3,040.11	100.0	-	-	-	43	0.6
合計				467,606.17	456,669.90	97.7	8,280	8,017	137	7,605	100.0

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

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

(注2) 「分類」には、以下のヘルスケア施設を記載しています。

介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム	健康型有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅	介護老人保健施設
介護保険法上の特定施設入居者生活介護の指定を受けた有料老人ホーム。	介護保険法上の特定施設入居者介護の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設。	介護保険上の特定施設入居者介護の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に該当するものを除く）。	高齢者の居住の安定確保に関する法律等に定められる、住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅又は有料老人ホーム。	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、都道府県知事の許可を受けたもの

(注3) 「賃貸可能面積」には、2019年1月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）又は敷地面積であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注4) 「賃貸面積」には、2019年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

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

(注6) 「賃貸可能戸数」には、2019年1月31日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。

(注7) 「賃貸戸数」には、2019年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等を含みます。）を記載しています。

(注8) 居住用施設の「テナントの総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。居住用施設については、2019年1月31日現在、コスモハイム元住吉（底地）及びラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産の全てについて、マスターリース契約が締結されており、居住用施設に係る「テナントの総数」欄の「小計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数（延べ数）を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は14社となります。ヘルスケア施設の「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。2019年1月31日現在、保有するすべてのヘルスケア施設について、本投資法人がマスターリース契約を締結しています。当該マスターリース契約上、契約満了日は各ヘルスケア施設に係る信託契約の満了日と同一の日とされています。また、当該マスターリース契約上、契約更改の方法についての定めはありませんが、対象となる物件に係る信託契約の期間が延長された場合には、マスターリース契約の期間も同様に延長される旨の定めがあります。なお、当該マスターリース契約は、いわゆるパススルー型の賃貸借契約であり、2019年1月31日現在、テナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約に基づく当該マスターリース上の賃貸面積は135,088.13㎡、敷金・保証金は0円となっています。

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

(注10) 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。

(注11) 2019年1月24日付で譲渡しています。

## ④ 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法	
				収益価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,830	5,920	4.0	5,730	3.8	4.2
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,100	2,140	4.0	2,060	3.8	4.2
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	977	993	4.0	961	3.8	4.2
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,780	1,810	4.0	1,750	3.8	4.2
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	896	910	4.1	881	3.9	4.3
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,420	3,460	4.4	3,370	4.2	4.6
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,800	—	—	1,800	4.5	4.7
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	728	737	4.7	719	4.5	4.9
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,790	1,800	4.8	1,780	4.6	5.0
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,410	1,430	4.6	1,390	4.4	4.8
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,490	3,540	4.0	3,430	3.8	4.2
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,400	3,460	3.9	3,340	3.7	4.1
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,530	2,570	4.0	2,490	3.8	4.2
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,580	2,620	4.0	2,540	3.8	4.2
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,360	2,390	3.9	2,320	3.7	4.1
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,910	1,930	4.1	1,880	3.9	4.3
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,050	1,070	3.9	1,030	3.7	4.1
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,870	1,900	4.1	1,840	3.9	4.3
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	952	967	4.2	937	4.0	4.4
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	815	828	4.1	801	3.9	4.3
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,900	3,970	4.1	3,870	3.9	4.3
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,370	1,390	4.1	1,360	3.9	4.3
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,090	4,150	4.0	4,020	3.8	4.2
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,740	2,780	4.1	2,700	3.9	4.3
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,330	1,350	4.0	1,310	3.8	4.2
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	924	938	4.0	909	3.8	4.2
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,440	1,460	4.2	1,420	4.0	4.4
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,120	1,140	4.0	1,100	3.8	4.2
T-32	KDXレジデンス三宿	F	926	942	4.0	910	3.8	4.2
T-33	KDXレジデンス用賀	F	845	858	4.1	831	3.9	4.3
T-34	KDXレジデンス下馬	F	765	777	4.1	752	3.9	4.3
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,480	1,490	4.8	1,460	4.6	5.0
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,340	1,360	4.3	1,320	4.1	4.5
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,230	1,240	4.4	1,220	4.2	4.6
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	921	933	4.4	908	4.2	4.6
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	995	1,010	4.1	979	3.9	4.3
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,040	1,050	4.2	1,020	4.0	4.4
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	987	1,000	4.2	974	4.0	4.4
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	760	769	4.4	750	4.2	4.6
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	652	660	4.4	644	4.2	4.6
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	508	514	4.5	501	4.3	4.7
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	981	993	4.6	969	4.4	4.8
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,130	1,140	4.5	1,110	4.3	4.7
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,030	2,060	4.3	2,000	4.1	4.5
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,670	1,690	4.1	1,640	3.9	4.3
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,220	1,240	4.0	1,200	3.8	4.2
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	666	677	4.2	655	4.0	4.4
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,580	1,600	3.9	1,550	3.7	4.1
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,730	4,800	4.1	4,650	3.9	4.3

物件 番号	物件名称	鑑定評価書(注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,260	3,310	4.1	3,210	3.9	4.3
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,260	2,290	4.2	2,230	4.0	4.4
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,240	3,280	4.4	3,200	4.2	4.6
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,560	5,600	4.1	5,510	3.8	4.2
T-57	ピーサイト秋葉原	F	985	1,000	4.1	970	3.9	4.3
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	1,880	1,900	3.8	1,850	3.6	4.0
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,450	2,490	4.1	2,410	3.9	4.3
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,560	1,580	4.1	1,530	3.9	4.3
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,500	1,520	4.1	1,480	3.9	4.3
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,370	1,390	4.3	1,350	4.1	4.5
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,560	3,610	4.3	3,500	4.1	4.5
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,460	1,480	4.9	1,440	4.7	5.1
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,250	1,270	4.1	1,230	3.9	4.3
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,650	1,680	3.8	1,620	3.6	4.0
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,090	1,100	3.9	1,070	3.7	4.1
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,090	4,160	3.8	4,020	3.6	4.0
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,230	1,250	4.1	1,210	3.9	4.3
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,600	1,620	3.9	1,570	3.7	4.1
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,040	1,050	3.9	1,020	3.7	4.1
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	813	826	4.0	799	3.8	4.2
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	939	954	4.0	923	3.8	4.2
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	801	812	4.4	790	4.2	4.6
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	968	983	4.1	952	3.9	4.3
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,130	1,140	4.0	1,110	3.8	4.2
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,100	1,120	4.0	1,080	3.8	4.2
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,640	7,810	4.1	7,570	(1~4年度) 4.3 (5~11年度) 4.2	4.3
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,120	2,160	4.0	2,070	3.8	4.2
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,720	2,740	4.7	2,700	4.4	4.8
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,290	1,300	5.0	1,290	4.8	5.2
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,350	1,370	4.6	1,330	4.4	4.8
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,380	1,390	4.7	1,360	4.5	4.9
R-5	KDX塚筋本町レジデンス	F	3,330	3,370	4.5	3,290	4.3	4.7
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,870	1,890	4.6	1,850	4.4	4.8
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,000	2,020	4.8	1,980	4.6	5.0
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	952	962	4.9	941	4.7	5.1
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,040	1,050	5.1	1,030	4.9	5.3
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	547	551	5.2	543	5.0	5.4
R-13	KDXレジデンス一番町	D	693	700	5.0	690	4.8	5.2
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	602	603	5.1	601	4.9	5.3
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,520	2,550	4.6	2,480	4.4	4.8
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,010	1,020	4.6	992	4.4	4.8
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,010	1,020	4.9	1,000	4.7	5.1
R-19	KDXレジデンス西大路	D	917	926	4.7	913	4.5	4.9
R-20	KDXレジデンス西院	D	512	518	4.7	510	4.5	4.9
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,620	1,640	4.8	1,600	4.6	5.0
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,550	1,560	4.8	1,530	4.6	5.0
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	578	583	4.9	572	4.7	5.1
R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注2)	F	1,440	1,456	5.0	1,424	4.8	5.2
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	869	878	5.0	860	4.8	5.2
R-26	KDXレジデンス守口	F	662	668	4.9	655	4.7	5.1

物件 番号	物件名称	鑑定評価書(注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,310	1,330	4.5	1,290	4.3	4.7
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,760	1,780	4.4	1,740	4.2	4.6
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	678	682	5.5	673	5.3	5.7
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	887	897	4.8	876	4.6	5.0
R-32	KDXレジデンス西公園	F	875	884	4.8	865	4.6	5.0
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	903	913	4.6	892	4.4	4.8
R-34	メロディーハイム御殿山	F	518	522	5.5	513	5.3	5.7
R-35	レオパレスFlat新栄	M	4,390	4,460	4.5	4,320	4.4	4.7
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,120	1,130	4.5	1,100	4.3	4.7
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,550	3,590	4.5	3,500	4.3	4.7
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,370	2,380	5.4	2,360	5.2	5.6
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	D	5,220	5,300	4.7	5,180	4.5	4.9
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,660	1,670	4.8	1,640	4.6	5.0
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,540	1,560	4.2	1,510	4.0	4.4
R-42	セレニテ西宮本町	T	742	759	4.8	734	4.9	5.0
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,670	1,700	4.7	1,660	4.8	4.9
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,580	2,620	4.6	2,560	4.7	4.8
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,300	7,440	4.5	7,240	4.3	4.7
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,120	1,150	4.7	1,110	4.5	4.9
H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,780	1,810	4.4	1,770	4.2	4.6
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,740	3,760	5.3	3,730	(1~10年度) 5.2 (11年度以降) 5.4	5.5
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	F	1,120	1,130	5.0	1,110	4.8	5.2
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	2,940	2,970	5.1	2,920	4.9	5.3
H-6	天	T	2,640	2,660	6.1	2,630	6.2	6.3
H-7	イリーゼ西岡	F	855	862	5.3	847	5.1	5.5
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,680	1,690	6.1	1,670	5.9	6.3
H-9	さわやか桜式番館	D	990	998	5.6	987	5.4	5.8
H-10	アクティバ琵琶	T	6,560	6,570	5.7	6,560	5.8	5.9
H-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	T	2,110	2,130	4.9	2,100	(1~8年度) 4.9 (9年度以降) 5.0	5.1
H-12	グランダム門戸厄神	F	1,190	1,210	4.9	1,170	4.6	5.1
H-13	エクセレント西宮	T	973	980	5.0	970	(1~10年度) 5.0 (11年度以降) 5.1	5.2
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,380	1,380	7.2	1,380	(1~5年度) 7.1 (6~10年度) 7.2 (11年度以降) 7.3	7.4
H-15	エクセレント北野	T	785	793	4.7	781	(1~10年度) 4.7 (11年度以降) 4.8	4.9
H-16	アネシス寺田町	D	3,630	3,680	5.0	3,610	4.8	5.2
H-17	ロココリハ	D	2,180	2,210	5.1	2,160	4.9	5.3

H-18	オラージュ須磨	T	2,820	2,870	5.1	2,800	(1~7年度) 5.0 (8~10年度) 5.1 (11年度以降) 5.2	5.3
H-19	カネディアンヒル	T	1,870	1,890	4.7	1,860	(1~7年度) 4.6 (8~10年度) 4.7 (11年度以降) 4.8	4.9
H-20	アネシス兵庫	T	1,430	1,450	4.8	1,420	(1~7年度) 4.7 (8~10年度) 4.8 (11年度以降) 4.9	5.0
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,130	3,180	4.1	3,080	3.9	4.3
合計		-	256,062	257,596	-	252,954	-	-

(注1) 「鑑定評価書」については、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、JLL森井鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）が各保有資産の鑑定評価を行い、作成した各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額及び収益価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点（2019年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

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

直接還元利回り5.0%、割引率4.8%、最終還元利回り5.2%

## ⑤ 建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)				地震リスク 診断報告書
		委 託 調 査 会 社	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注2)	調査書日付 又は 年月	PML値 (%) (注3)
T-1	KDX代官山レジデンス	H	2,220	172,490	2017年7月	6.02
T-3	KDX大伝馬レジデンス	H	1,910	86,210	2017年7月	3.34
T-4	KDX岩本町レジデンス	H	2,440	49,470	2017年7月	7.16
T-5	KDX文京千石レジデンス	H	4,200	84,660	2017年7月	2.49
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	T	-	26,071	2017年7月	6.66
T-7	KDX志村坂上レジデンス	H	3,060	163,650	2017年7月	2.81
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	H	6,670	52,060	2017年7月	5.34
T-11	KDX千葉中央レジデンス	T	-	78,584	2017年7月	6.23
T-12	KDX川口幸町レジデンス	H	2,560	99,970	2017年7月	7.26
T-13	KDXレジデンス白金I	H	910	144,020	2019年1月	2.68
T-15	KDXレジデンス白金II	H	700	134,690	2019年1月	7.40
T-16	KDXレジデンス南青山	H	500	53,200	2013年4月	5.97
T-17	KDXレジデンス南麻布	H	3,560	110,890	2019年1月	5.88
T-18	KDXレジデンス芝公園	H	730	83,640	2013年4月	11.38
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	T	-	75,109	2019年1月	6.71
T-20	KDXレジデンス高輪	H	440	30,980	2013年4月	7.61
T-21	KDXレジデンス西原	H	2,560	92,480	2019年1月	9.76
T-22	KDXレジデンス代官山II	D	-	41,075	2019年1月	6.40
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	T	-	28,666	2019年1月	6.25
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	H	760	123,230	2013年4月	5.27
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	H	1,920	64,150	2013年4月	6.62
T-26	KDXレジデンス東新宿	H	2,980	120,940	2013年4月	2.31
T-27	KDXレジデンス四谷	T	-	83,195	2013年6月	5.46
T-28	KDXレジデンス西新宿	H	730	60,820	2013年4月	6.20
T-29	KDXレジデンス神楽坂	H	420	36,280	2013年4月	6.18
T-30	KDXレジデンス二子玉川	T	-	105,060	2019年1月	3.87
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	H	590	37,710	2013年5月	6.00
T-32	KDXレジデンス三宿	H	460	47,550	2019年1月	11.02
T-33	KDXレジデンス用賀	D	-	45,699	2019年1月	7.01
T-34	KDXレジデンス下馬	H	340	36,170	2013年5月	8.54
T-35	ラフィネ南馬込	H	19,560	75,840	2013年5月	7.00
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	H	640	53,470	2013年4月	7.55
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	-	51,194	2019年1月	8.66
T-38	KDXレジデンス多摩川	T	-	42,135	2019年1月	4.82
T-39	KDXレジデンス門前仲町	H	630	54,120	2013年5月	6.05
T-40	KDXレジデンス御徒町	D	-	49,678	2019年1月	7.58
T-41	KDXレジデンス元浅草	H	730	68,480	2019年1月	8.04
T-42	KDXレジデンス板橋本町	H	5,390	42,060	2013年4月	4.18
T-43	KDXレジデンス小豆沢	H	530	36,890	2013年4月	4.42
T-44	KDXレジデンス東武練馬	T	-	34,650	2019年1月	6.14
T-45	KDXレジデンス横浜関内	H	2,520	82,390	2019年1月	5.78
T-46	KDXレジデンス宮前平	T	-	92,813	2019年1月	6.23
T-47	KDXレジデンス町田	D	-	87,851	2019年1月	8.01
T-48	KDXレジデンス錦糸町	T	-	30,411	2014年3月	3.97
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	H	830	53,330	2014年5月	3.96
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	H	510	44,930	2014年5月	3.72
T-51	KDXレジデンス自由が丘	H	1,220	58,290	2014年5月	10.68
T-52	KDXレジデンス戸越	T	-	61,081	2014年5月	13.13



物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)				地震リスク 診断報告書
		委託 調査会 社	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注2)	調査書日付 又は 年月	PML値 (%) (注3)
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	T	-	47,844	2014年6月	3.81
T-54	KDXレジデンス大島	T	-	30,364	2014年5月	4.08
T-55	KDXレジデンス大山	T	-	53,370	2014年6月	3.05
T-56	KDXレジデンス半蔵門	T	-	96,346	2014年12月	5.15
T-57	ビーサイト秋葉原	H	420	40,060	2014年11月	4.29
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	H	1,080	89,100	2014年11月	1.87
T-59	KDXレジデンス千駄木	H	750	94,710	2014年11月	6.13
T-60	KDXレジデンス成城	H	390	35,700	2014年11月	12.11
T-61	KDXレジデンス秋葉原	T	-	27,475	2014年12月	6.23
T-62	KDXレジデンス入谷	T	-	24,976	2014年12月	7.83
T-63	KDXレジデンス立川	T	-	69,210	2014年12月	2.40
T-64	KDXレジデンス鶴見	T	-	91,428	2014年12月	8.39
T-65	KDXレジデンス森下千歳	H	690	74,570	2015年5月	7.92
T-66	KDXレジデンス赤坂	T	-	10,108	2015年9月	5.88
T-67	KDXレジデンス神田	T	-	14,274	2015年9月	2.41
T-68	KDXレジデンス恵比寿	T	-	17,121	2015年10月	6.18
T-69	KDXレジデンス西馬込	H	-	19,130	2016年7月	3.87
T-70	KDXレジデンス西麻布	H	370	52,710	2016年4月	7.34
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	H	1,040	49,310	2016年4月	5.44
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	H	950	42,700	2016年4月	3.86
T-73	KDXレジデンス文京湯島	H	1,250	45,220	2016年4月	4.81
T-74	KDXレジデンス上石神井	H	390	52,020	2016年4月	11.79
T-75	KDXレジデンス新大塚	H	-	20,980	2016年6月	4.48
T-76	KDXレジデンス桜上水	H	-	13,450	2016年9月	5.41
T-77	KDXレジデンス両国	H	-	19,220	2016年6月	3.40
T-78	KDXレジデンス豊洲	H	-	76,180	2017年7月	3.89
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	H	300	64,570	2018年6月	10.11
T-80	KDXレジデンス日吉	H	120	140,950	2018年6月	3.26
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	H	1,220	123,210	2017年7月	1.93
R-3	KDX泉レジデンス	H	530	66,540	2017年7月	6.41
R-4	KDX千早レジデンス	H	660	105,270	2017年7月	6.31
R-5	KDX塚筋本町レジデンス	T	-	165,358	2017年7月	3.33
R-7	KDX宝塚レジデンス	T	-	102,616	2017年7月	7.55
R-8	KDX清水レジデンス	H	2,050	181,410	2017年7月	1.59
R-9	KDXレジデンス大通公園	H	680	49,240	2013年5月	1.04
R-10	KDXレジデンス菊水四条	H	1,000	53,820	2013年5月	0.71
R-11	KDXレジデンス豊平公園	H	940	40,400	2013年5月	0.96
R-13	KDXレジデンス一番町	D	1,064	41,462	2019年1月	2.20
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	1,289	37,283	2019年1月	2.57
R-16	KDXレジデンス東桜I	H	100	230,650	2019年1月	0.84
R-17	KDXレジデンス東桜II	H	940	98,170	2019年1月	5.94
R-18	KDXレジデンス神宮前	H	100	105,370	2019年1月	12.78
R-19	KDXレジデンス西大路	D	-	65,443	2019年1月	3.85
R-20	KDXレジデンス西院	D	-	39,114	2019年1月	4.25
R-21	KDXレジデンス難波	H	90	129,180	2019年1月	8.53
R-22	KDXレジデンス難波南	H	310	138,190	2019年1月	13.81
R-23	KDXレジデンス新大阪	T	-	28,199	2013年6月	8.18
R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注4)	H	2,360	136,770	2013年5月	2.47

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)				地震リスク 診断報告書
		委託 調査 会社	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注2)	調査書日付 又は 年月	PML値 (%) (注3)
R-25	KDXレジデンス豊中南	T	-	36,403	2013年5月	4.48
R-26	KDXレジデンス守口	T	-	38,761	2013年6月	8.41
R-27	KDXレジデンス三宮	H	130	57,720	2013年5月	4.57
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	H	1,930	87,120	2013年5月	4.16
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	T	-	47,878	2019年1月	4.84
R-30	KDXレジデンス天神東II	H	2,090	62,150	2013年5月	0.94
R-32	KDXレジデンス西公園	H	940	54,610	2013年5月	1.97
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	H	680	32,690	2013年5月	1.76
R-34	メロディーハイム御殿山	H	16,670	44,210	2014年5月	3.16
R-35	レオパレスFlat新栄	T	-	155,911	2014年9月	10.46
R-36	KDXレジデンス甲南山手	T	-	25,215	2014年9月	3.09
R-37	KDXレジデンス本町橋	T	-	90,781	2014年12月	8.48
R-38	KDXレジデンス南草津	H	2,060	140,720	2014年11月	5.33
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	T	-	149,983	2014年12月	0.80
R-40	KDXレジデンス南三条	T	-	66,239	2015年9月	0.02
R-41	セレンテ北久宝寺	T	-	19,069	2015年9月	5.73
R-42	セレンテ西宮本町	T	-	10,095	2016年9月	4.46
R-43	KDXレジデンス西新	H	12,090	81,600	2017年4月	0.85
R-44	セレンテ神戸元町	H	-	55,780	2018年6月	6.79
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	300	400,786	2018年6月	2.28
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	T	-	35,765	2015年3月	8.41
H-2	ニチイホーム中野南台	T	-	38,031	2015年5月	7.17
H-3	ジョイステージ八王子	TK	-	178,390	2015年5月	9.70
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	E	70	58,718	2015年5月	6.30
H-5	ニチイホームたまプラーザ	H	14,860	59,920	2015年5月	11.46
H-6	天	TK	-	88,190	2015年5月	0.34
H-7	イリーゼ西岡	E	-	26,100	2015年5月	0.64
H-8	いざりえ恵庭ビル	TK	-	1,130	2015年5月	1.38
H-9	さわやか桜式番館	TK	-	32,400	2015年5月	2.61
H-10	アクティブ琵琶	E	-	626,010	2015年5月	2.38
H-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	TK	-	37,430	2015年5月	1.54
H-12	グランダ門戸厄神	T	-	16,431	2015年5月	1.92
H-13	エクセレント西宮	T	-	26,158	2015年5月	2.33
H-14	グランヒルズおがわらこ	TK	-	76,400	2015年5月	3.14
H-15	エクセレント北野	H	200	7,840	2018年4月	2.75
H-16	アネシス寺田町	E	-	128,960	2018年6月	5.62
H-17	ロココリハ	E	1,900	42,990	2018年6月	2.76
H-18	オラージュ須磨	E	-	123,480	2018年6月	2.65
H-19	カネディアンヒル	E	-	101,630	2018年6月	3.39
H-20	アネシス兵庫	E	400	109,660	2018年6月	3.34
H-21	ブレザングラン 大田多摩川	E	-	39,667	2018年9月	5.13
合計 (注5)		-	148,623	10,252,144	-	1.87

(注1) 「建物状況評価報告書」については、株式会社ハイ国際コンサルタント(記号「H」)、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社(記号「T」)、大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)、株式会社ERIソリューション(記号「E」)又は株式会社東京建築検査機構(記号「TK」)が、保有資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を保有資産の取得に先立ち実施し、作成した建物状況評価報告書の概要を記載しています。ただし、当該建物状況評価報告書の内容については、一定時点における建物状況評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の正確性について保証するものではありません。

- (注2) 「短期修繕費」には、今後1年間に必要とされる修繕費見積額の合計を、「長期修繕費」には今後2～12年間に必要とされる修繕費見積額の合計を、それぞれ記載しています。これらの見積額は建物状況評価報告書日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、今後の修繕費を算出するうえで、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。
- (注3) PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2019年1月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。
- (注4) 対象不動産は、2棟の建物からなり、短期修繕費及び長期修繕費は、2棟の合計の数値を記載しています。
- (注5) PML値の「合計」欄については、T-9を除く137物件のポートフォリオPML値を記載しています。

## ⑥ 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

2019年1月31日現在の本投資法人の保有資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、改正建築準法の施行より前に建築された物件については構造設計関連書類（構造計算書、構造図面等）の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を行っており、その結果問題ないことを確認しています。

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-1	KDX代官山レジデンス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-3	KDX大伝馬レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-4	KDX岩本町レジデンス	旭化成設計株式会社	佐伯建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-5	KDX文京千石レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西武建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	高橋英二建築設計事務所	株式会社Human21	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-7	KDX志村坂上レジデンス	株式会社新井組	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	株式会社平安設計	戸田建設株式会社	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-11	KDX千葉中央レジデンス	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-12	KDX川口幸町レジデンス	株式会社スタイレックス	株式会社本間組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-13	KDXレジデンス白金I	株式会社安宅設計	株式会社熊谷組	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-15	KDXレジデンス白金II	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-16	KDXレジデンス南青山	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-17	KDXレジデンス南麻布	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-18	KDXレジデンス芝公園	株式会社間組	株式会社間組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	株式会社アルカディア建築設計事務所	オリエンタル建設株式会社	東京都港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-20	KDXレジデンス高輪	株式会社ヒロ・デザイン・オフィス	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-21	KDXレジデンス西原	東急建設株式会社	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-22	KDXレジデンス代官山II	株式会社設計工房アーキマン	勝村建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	ケネディクス・デベロップメント株式会社	志真建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	株式会社一級建築士事務所アルテ・ワン	五洋建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	有限会社空間企画研究所	馬淵建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-26	KDXレジデンス東新宿	有限会社アイデアプランニング	みらい建設工業株式会社	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-27	KDXレジデンス四谷	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	東海興業株式会社	株式会社東京建築検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-28	KDXレジデンス西新宿	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-29	KDXレジデンス神楽坂	イングレス株式会社	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-30	KDXレジデンス二子玉川	株式会社スピリッツ・オフィス	大豊建設株式会社	東京都世田谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-32	KDXレジデンス三宿	株式会社スタジオ建築計画	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-33	KDXレジデンス用賀	株式会社グローバン企画	馬淵建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-34	KDXレジデンス下馬	有限会社イズム建築計画	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-35	ラフィネ南馬込	株式会社諒建築設計事務所	日産建設株式会社	東京都大田区	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	有限会社福家設計事務所	株式会社藤木工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-37	KDXレジデンス田園調布	株式会社フジタ	株式会社フジタ	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-38	KDXレジデンス多摩川	株式会社IAO竹田設計	松井建設株式会社	東京都大田区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-39	KDXレジデンス門前仲町	株式会社野村設計	株式会社JAL建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-40	KDXレジデンス御徒町	株式会社建築設計 アーキフォルム	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-41	KDXレジデンス元浅草	株式会社石橋組	株式会社石橋組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-42	KDXレジデンス板橋本町	株式会社エスポワール	新日本建設株式会社	株式会社東京建築検査 機構	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-43	KDXレジデンス小豆沢	株式会社石黒設計	野村建設工業株式会社、 株式会社福子工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-44	KDXレジデンス東武練馬	有限会社森田中山建築 設計事務所	株式会社コバ建設	東京都練馬区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-45	KDXレジデンス横浜関内	株式会社スーパー ビジョン	株式会社浅沼組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-46	KDXレジデンス宮前平	株式会社スピリッツ・ オフィス	株式会社熊谷組	神奈川県川崎市	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-47	KDXレジデンス町田	株式会社NEOデザイン	株式会社イチケン	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-48	KDXレジデンス錦糸町	株式会社丸洋	南海辰村建設株式会社	財団法人住宅金融普及 協会	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ネス・プラン株式会社	株式会社片山組	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	株式会社グローバル エンヴァイロメント シンクタンク	住友建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-51	KDXレジデンス自由が丘	株式会社空間システム 研究所	株式会社ピーエス三菱	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-52	KDXレジデンス戸越	旭化成設計株式会社	北野建設株式会社	東京都品川区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	株式会社エムエーシー 建築事務所	多田建設株式会社	イーハウス建築センタ ー株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-54	KDXレジデンス大島	有限会社キメラ	多田建設株式会社	東京都江東区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-55	KDXレジデンス大山	株式会社エフ・アイ・ オウアソシエイツ	南海辰村建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-56	KDXレジデンス半蔵門	株式会社スルガコーポ レーション	株式会社スルガコーポ レーション	イーホームズ株式会社	株式会社アセツアール アンドディー
T-57	ピーサイト秋葉原	有限会社アトリエルナ ー級建築士事務所	石橋建設工業株式会社	株式会社ビルディング ナビゲーション確認評 価機構	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	株式会社フォルム建築 計画研究所	松井建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-59	KDXレジデンス千駄木	株式会社現代建築研究 所	藤木工務店・住友建 設・佐藤秀建設共同企 業体	東京都文京区	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-60	KDXレジデンス成城	株式会社ライフコート	馬淵建設株式会社	有限責任中間法人日本 住宅性能評価機構	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-61	KDXレジデンス秋葉原	株式会社プロス・G ー級建築士事務所	井上工業株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-62	KDXレジデンス入谷	株式会社都志デザイン	安藤建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-63	KDXレジデンス立川	株式会社未来図建設 一級建築士事務所	株式会社未来図建設	株式会社都市居住評価 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-64	KDXレジデンス鶴見	株式会社アイ・エヌ・ エー新建築研究所	白石建設株式会社	神奈川県横浜市	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-65	KDXレジデンス森下千歳	株式会社タイセイ建築 研究所	株式会社植木組	日本建築検査協会株式 会社	株式会社ハイ国際コンサル タント

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-66	KDXレジデンス赤坂	株式会社木下昌大建築設計事務所	北野建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-67	KDXレジデンス神田	株式会社IAO竹田設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都都市居住評価センター	－ (注2)
T-68	KDXレジデンス恵比寿	株式会社IAO竹田設計	北野建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	－ (注2)
T-69	KDXレジデンス西馬込	Nデザイン 一級建築士事務所	株式会社未来図建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-70	KDXレジデンス西麻布	株式会社デザイン・ファクトリー 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 東京建築支店	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	有限会社現代工房建築設計事務所	株式会社ピーエス三菱 東京建築支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社 財団法人 東京都防災・建築 まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	株式会社 PLAN DO SEE 一級建築士事務所	株式会社植木組 東京支店	株式会社グッド・ アイズ建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-73	KDXレジデンス文京湯島	株式会社グローバル コーポレーション	佐伯建設工業株式会社 東京支店	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-74	KDXレジデンス上石神井	株式会社いしばし設計	三平建設株式会社	財団法人 東京都防災・建築 まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-75	KDXレジデンス新大塚	株式会社フリークス	株式会社小川建設	富士建築センター 株式会社	－ (注2)
T-76	KDXレジデンス桜上水	株式会社 礎一級建築士事務所	新日本建設株式会社	一般財団法人 住宅金融普及協会	－ (注2)
T-77	KDXレジデンス両国	株式会社 礎一級建築士事務所	株式会社合田工務店	日本ERI株式会社	－ (注2)
T-78	KDXレジデンス豊洲	株式会社イクス・アーク 都市設計	住協建設株式会社 東京本店	日本建築検査協会 株式会社	－ (注2)
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	株式会社環境設計連合 一級建築士事務所	不動建設株式会社	東京都杉並区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-80	KDXレジデンス日吉	株式会社松村組 株式会社九段建築事務所	株式会社松村組	神奈川県横浜市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-3	KDX泉レジデンス	株式会社岸設計	株式会社守谷商会	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-4	KDX千早レジデンス	ISO設計株式会社	大井建設株式会社	愛知県名古屋市の	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社京阪都市設計	岩出建設株式会社	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社藏建築設計事務所	佐藤工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-8	KDX清水レジデンス	株式会社さとうベネック	株式会社奥村組・ 株式会社さとうベネック	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-9	KDXレジデンス大通公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-10	KDXレジデンス菊水四条	株式会社アイ・エー・シー	青木あすなろ建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-11	KDXレジデンス豊平公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-13	KDXレジデンス一番町	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-15	KDXレジデンス泉中央	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-16	KDXレジデンス東桜I	ISO設計株式会社	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-17	KDXレジデンス東桜II	株式会社ケイブラン	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-18	KDXレジデンス神宮前	株式会社澤田建築事務所	大井建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-19	KDXレジデンス西大路	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-20	KDXレジデンス西院	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
R-21	KDXレジデンス難波	株式会社ナカノフド 建設	株式会社ナカノフド 建設	株式会社国際確認検査 センター	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-22	KDXレジデンス難波南	株式会社奥村組	株式会社奥村組	財団法人日本建築総合 試験所	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-23	KDXレジデンス新大阪	信和建設株式会社	信和建設株式会社	財団法人大阪市建築技 術協会	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	I 株式会社間組 II ハザマサービス 株式会社、株式会社間 組	I 株式会社間組 II 株式会社掛谷工務 店	大阪府茨木市	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-25	KDXレジデンス豊中南	株式会社生原建築事務 所	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-26	KDXレジデンス守口	株式会社楡建築企画設 計	栗本建設工業株式会社	株式会社国際確認検査 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-27	KDXレジデンス三宮	株式会社空間計画研究 所	フジ工務店株式会社	建築検査機構株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店・ 株式会社イチケン・ 株式会社永瀬建設工業	兵庫県	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	株式会社真野設計	松本建設株式会社	ハウスプラス中国住宅 保証株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-30	KDXレジデンス天神東II	大山設計事務所	株式会社森本組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-32	KDXレジデンス西公園	株式会社マサキ設計 事務所	株式会社銭高組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	有限会社福永博建築 研究所	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-34	メロディーハイム御殿山	小川康夫建築設計事務 所	近藤建設工業株式会社	大阪府枚方市	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-35	レオパレスFlat新栄	有限会社アルキネッ ト・デザイン一級建築 士事務所	三井住友建設株式会社	財団法人日本建築 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-36	KDXレジデンス甲南山手	有限会社畑田建築計画 所	株式会社鶴崎高橋組	日本テストング株式 会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-37	KDXレジデンス本町橋	株式会社ワイズデザイ ン建築設計室	株式会社鍛冶田工務店	建築検査機構株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-38	KDXレジデンス南草津	アーキネット京都1級 建築士事務所	松井建設株式会社	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	小野設計株式会社一級 建築士事務所 株式会社ピーエス三菱 九州支店一級建築士事 務所 株式会社構造計画研究 所	ピーエス三菱・吉川・ 内藤建設工事共同企業 体	日本ERI株式会社	- (注3)
R-40	KDXレジデンス南三条	株式会社エヌ・エイ・ ディー	株式会社オオサワ建設	株式会社国際確認検査 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-41	セレンите北久宝寺	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査 センター	- (注2)
R-42	セレンите西宮本町	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社国際確認検査 センター	- (注2)
R-43	KDXレジデンス西新	株式会社三浦紀之建築 工房	日本国土開発株式会社 九州支店	福岡県福岡市	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-44	セレンите神戸元町	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社国際確認検査 センター	- (注2)
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	兵庫県西宮市	大和不動産鑑定株式会社
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	株式会社宮川憲司建築 事務所	株式会社浅沼組	株式会社国際確認 検査センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
H-2	ニチイホーム中野南台	(新築時) 三井建設一級建築士事 務所 (改築時) 小田急建設株式会社一 級建築士事務所	(新築時) 三井建設株式会社 東京建築支店 (改築時) 小田急建設株式会社	東京都中野区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
H-3	ジョイステージ八王子	日本メディカルケアシ ステム株式会社	株式会社松村組東京本 店	東京都八王子市	株式会社東京建築検査機 構
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	大和ハウス工業株式会 社 関東地区中高層技 術センター 一級建築 士事務所	大和ハウス工業株式会 社 東京支社	アウェイ建築評価 ネット株式会社	- (注2)

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
H-5	ニチイホームたまプラーザ	株式会社熊谷組一級建築士事務所	株式会社熊谷組横浜支店	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
H-6	天	株式会社西澤建築設計事務所	大木建設株式会社札幌支店	日本ERI株式会社	株式会社東京建築検査機構
H-7	イリーゼ西岡	アルファコート株式会社	アルファコート株式会社	株式会社札幌工業検査	—
H-8	いざりえ恵庭ビル	アルファコート株式会社	岩田地崎・玉川・恵庭・郷土共同企業体(代表:岩田地崎建設株式会社)	日本ERI株式会社	—(注2)
H-9	さわやか桜式番館	大和ハウス工業株式会社 秋田支店 建築一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 秋田支店	日本ERI株式会社	—(注2)
H-10	アクティバ琵琶	(ケアレジデンス棟) 株式会社ラカンデザイン研究所 (ケアセンター棟) ニッケンビルト株式会社 (レジデンス棟1～6号棟) 株式会社環匠社 (レジデンス棟7～8号棟) 株式会社間組一級建築士事務所	(ケアレジデンス棟) 株式会社鴻池組大阪本店 (ケアセンター棟) 株式会社浅川組大阪支店 (レジデンス棟1～6号棟) 間組・加賀田組共同企業体 (レジデンス棟7～8号棟) 株式会社間組大阪支店	(ケアレジデンス棟) 株式会社確認検査機構 アネックス (ケアセンター棟) 滋賀県大津市 (レジデンス棟1～6号棟) 滋賀県大津市 (レジデンス棟7～8号棟) 滋賀県大津市	(ケアレジデンス棟) 株式会社ERIソリューション (ケアセンター棟) 株式会社あぼる建築舎 (レジデンス棟) 株式会社あぼる建築舎
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	地域にねがず設計舎 TAPROOT	株木建設株式会社大阪支店	日本ERI株式会社	—(注2)
H-12	グランダム戸厄神	株式会社NAK建築事務所	大和ハウス工業株式会社 神戸支社	日本ERI株式会社	—(注2)
H-13	エクセレント西宮	創共設計	スナダ建設株式会社	株式会社兵庫確認検査機構	—(注2)
H-14	グランヒルズおがわらこ	株式会社石川設計	熊谷・小又建設工事共同企業体	十和田県土整備事務所	株式会社東京建築検査機構
H-15	エクセレント北野	株式会社高橋建築事務所	スナダ建設株式会社	株式会社阪確サポート	—(注2)
H-16	アネシス寺田町	株式会社グローバル建築設計事務所	株式会社小滝工務店	株式会社近畿建築確認検査機構	—(注2)
H-17	ロココリハ	三本矢創合設計	大豊建設株式会社大阪支店	建築検査機構株式会社	—(注2)
H-18	オラージュ須磨	三本矢創合設計	株式会社柄谷工務店	株式会社兵庫確認検査機構	—(注2)
H-19	カネディアンヒル	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店神戸支店	日本 TESTING 株式会社(建築物)、財団法人神戸市防災安全公社(昇降機)	株式会社ERIソリューション
H-20	アネシス兵庫	株式会社日建設計大阪オフィス一級建築士事務所	鹿島建設株式会社関西支店	一般財団法人神戸市防災安全公社	株式会社ERIソリューション
H-21	ブレザングラン 大田多摩川	株式会社井上穰建築デザイン研究所	鉄建建設株式会社東京支店	日本ERI株式会社	—(注2)

(注1) 「設計者」、「施工者」及び「建築確認機関」の各欄に記載の名称については、各物件の竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

(注2) 2007年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けています。

(注3) R-39については、日本ERI株式会社が旧建築基準法施行令第36条第4項の認定に関する性能評価を行っています。



## ⑦ 運用資産の資本的支出

## (A) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第15期（2019年7月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
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 2019年2月 至 2019年7月	160	—	—
R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	大規模改修工事	自 2019年2月 至 2019年7月	60	—	—
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	大規模修繕工事	自 2019年2月 至 2019年7月	55	—	—
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（II期工事）	自 2019年2月 至 2019年7月	55	—	—
T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	大規模修繕工事	自 2019年2月 至 2019年7月	49	—	—

## (B) 期中の資本的支出

当期（2019年1月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で614百万円であり、修繕費に計上した318百万円と合わせ、合計933百万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）
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 9月 至 2019年 1月	147
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	92
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	50
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 9月 至 2019年 1月	38
H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	衛生設備改修工事	自 2018年12月 至 2019年 1月	33
その他					251
ポートフォリオ全体					614

## (C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

（単位：百万円）

営業期間	第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	第14期 自2018年8月1日 至2019年1月31日
当期首積立金残高	1,074	1,161	1,295	1,384	732
当期積立額	149	151	263	302	101
当期積立金取崩額	62	17	174	954	2
次期繰越額	1,161	1,295	1,384	732	831

## (3) 主要なテナントの概要

## ①主なテナント

2019年1月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社(注1) (以下、本(3)において、総称して「エンドテナント」といいます。)はありません。

(注) 「サブ・リース型マスターリース会社」とは、エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず賃貸人に対して固定賃料を支払うこととするマスターリース契約を締結しているマスターリース会社をいいます。

## ②賃料上位エンドテナント

2019年1月31日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃料上位5位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了 予定日
医療法人社団博心会	アネシス寺田町	25,859.09	5.5	非開示	非開示	2036年 3月28日
	ロココリハ					2036年 3月28日
	オラージュ須磨					2036年 3月28日
	カネディアンヒル					2036年 3月28日
	アネシス兵庫					2036年 3月28日
トラストガーデン株式会社	アクティバ琵琶	39,649.84	8.5	非開示	非開示	2027年 8月28日
株式会社S-FITパートナーズ	KDXレジデンス豊洲	6,616.36	1.4	非開示	非開示	2027年 8月31日
株式会社ニチイケアパレス	ニチイホーム中野南台	11,547.65	2.5	非開示	非開示	2027年 3月31日
	ニチイホームたまブラザー					2032年 7月31日
株式会社レオパレス21	レオパレスFlat新栄	11,589.95	2.5	非開示	非開示	2024年 9月30日

(注1) 「面積比率」は、2019年1月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して、当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「年間賃料」及び「敷金等」については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

## ③賃貸面積上位エンドテナント

2019年1月31日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位5位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(㎡)	面積比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了 予定日
トラストガーデン株式会社	アクティバ琵琶	39,649.84	8.5	非開示	非開示	2027年 8月28日
医療法人社団博心会	アネシス寺田町	25,859.09	5.5	非開示	非開示	2036年 3月28日
	ロココリハ					2036年 3月28日
	オラージュ須磨					2036年 3月28日
	カネディアンヒル					2036年 3月28日
	アネシス兵庫					2036年 3月28日
株式会社エヌエムライフ	ジョイステージ八王子	13,812.27	3.0	非開示	非開示	2036年 1月31日
株式会社レオパレス21	レオパレスFlat新栄	11,589.95	2.5	非開示	非開示	2024年 9月30日
株式会社ニチイケアパレス	ニチイホーム中野南台	11,547.65	2.5	非開示	非開示	2027年 3月31日
	ニチイホームたまブラザー					2032年 7月31日

(注1)「面積比率」は、2019年1月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して、当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)「年間賃料」及び「敷金等」については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注3) 上記エンドテナントのほか、本投資法人の保有資産につき、パス・スルー型マスターリース会社となっている賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占める主要なテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (※1)	敷金等 (千円) (※2)	契約満了予定日 (※3)		
株式会社長谷工 イブネット	不動産 管理業	T-12	KDX川口幸町レジデンス	2,373.61	87,661	8,752	2020年1月31日		
		T-22	KDXレジデンス代官山II	985.10	47,244	8,179	2019年8月6日		
		T-26	KDXレジデンス東新宿	4,268.82	205,446	20,134	2019年8月6日		
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	890.93	47,496	6,025	2019年8月6日		
		T-33	KDXレジデンス用賀	987.48	42,408	6,276	2019年8月6日		
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,506.50	75,060	8,292	2019年8月6日		
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1,149.80	53,712	6,752	2019年8月6日		
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1,127.58	47,220	4,349	2019年8月6日		
		T-47	KDXレジデンス町田	3,832.53	117,624	19,892	2019年8月6日		
		T-54	KDXレジデンス大島	2,271.22	116,676	10,299	2019年8月6日		
		T-55	KDXレジデンス大山	3,687.15	160,980	20,238	2019年8月6日		
		T-59	KDXレジデンス千駄木	3,089.82	119,836	30,323	2019年2月4日		
		T-62	KDXレジデンス入谷	1,899.29	75,780	9,202	2019年2月4日		
		T-63	KDXレジデンス立川	4,069.04	173,520	15,443	2019年2月4日		
		R-7	KDX宝塚レジデンス	4,631.16	113,520	9,279	2019年4月30日		
		R-8	KDX清水レジデンス	6,015.58	130,632	11,970	2020年1月31日		
		R-19	KDXレジデンス西大路	2,333.42	64,522	5,723	2019年8月6日		
		R-20	KDXレジデンス西院	1,051.18	33,468	2,471	2019年8月6日		
		R-21	KDXレジデンス難波	3,259.40	106,008	9,626	2019年8月6日		
		R-22	KDXレジデンス難波南	3,712.51	109,588	10,681	2019年8月6日		
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	4,625.13	101,208	9,986	2019年8月6日		
		R-25	KDXレジデンス豊中南	2,024.50	58,428	4,127	2019年8月6日		
		R-26	KDXレジデンス守口	1,942.78	44,580	2,789	2019年8月6日		
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	3,475.03	114,576	22,416	2019年8月6日		
		R-30	KDXレジデンス天神東II	2,602.53	58,416	4,797	2019年8月6日		
		R-32	KDXレジデンス西公園	2,392.76	54,612	7,127	2019年8月6日		
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	2,017.93	53,196	6,175	2019年8月6日		
		R-34	メロディーハイム御殿山	2,297.24	39,300	6,726	2019年8月6日		
		R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュー タワー	10,859.63	304,700	15,622	2019年2月4日		
		R-43	KDXレジデンス西新	4,318.84	96,870	1,463	2019年7月31日		
		R-44	セレニテ神戸元町	3,735.29	143,753	13,169	2019年8月1日		
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	16,390.89	372,536	72,764	2019年8月1日		
		アール・エー・ アセット・マネ ジメント株式会 社	不動産 管理業	T-1	KDX代官山レジデンス	5,338.99	299,988	70,782	2019年4月30日
				T-13	KDXレジデンス白金I	3,494.57	185,280	79,807	2019年8月6日
T-15	KDXレジデンス白金II			2,889.66	173,051	40,694	2019年8月6日		
T-19	KDXレジデンス麻布イースト			1,849.00	108,360	12,370	2019年8月6日		
T-20	KDXレジデンス高輪			1,034.27	52,560	6,260	2019年8月6日		
T-27	KDXレジデンス四谷			3,006.24	142,152	26,569	2019年8月6日		
T-32	KDXレジデンス三宿			998.52	46,968	6,234	2019年8月6日		
T-34	KDXレジデンス下馬			829.05	41,316	4,813	2019年8月6日		
T-44	KDXレジデンス東武練馬			931.82	35,076	3,984	2019年8月6日		
T-52	KDXレジデンス戸越			4,558.58	232,080	29,495	2019年8月6日		
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド			3,218.99	163,284	19,944	2019年8月6日		
T-56	KDXレジデンス半蔵門			4,796.86	244,584	34,767	2019年2月4日		
T-58	KDXレジデンス神楽坂通			1,809.84	102,396	13,011	2019年2月4日		
T-66	KDXレジデンス赤坂			1,138.74	72,816	10,794	2019年9月29日		
T-68	KDXレジデンス恵比寿			2,632.62	186,015	31,465	2019年10月29日		
T-70	KDXレジデンス西麻布			1,357.88	77,616	9,115	2019年7月31日		
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂			878.50	53,064	5,644	2019年7月31日		
T-80	KDXレジデンス日吉	5,740.26	136,628	23,982	2019年8月1日				

- (※1) 「年間賃料」には、第14期末（2019年1月31日）現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された賃料及び共益費（賃貸借契約書上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。）の合計を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (※2) 「敷金等」には、2019年1月31日現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (※3) 契約更改の方法については、賃貸借期間満了日の3か月前までに、信託受託者又は賃借人のいずれかが相手方に対して書面による意思表示を行わない限り、賃貸借期間は1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

## 【参考情報】

## 個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号	T-1	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-9	T-10	T-11	T-12	T-13	T-15	T-16	T-17	
物件名称	KDX代官山 レジデンス	KDX大伝馬 レジデンス	KDX岩本町 レジデンス	KDX文京千石 レジデンス	KDX吾妻橋 レジデンス	KDX志村坂上 レジデンス	コスモハイム 元住吉 (底地)	KDX武蔵中原 レジデンス	KDX千葉中央 レジデンス	KDX川口幸町 レジデンス	KDXレジデンス 白金I	KDXレジデンス 白金II	KDXレジデンス 南青山	KDXレジデンス 南麻布	
取得年月日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年4月26日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	
価格 情報	取得価格 (百万円)	4,700	1,775	822	1,488	650	2,830	1,750	637	1,480	1,150	3,000	2,800	2,230	2,080
	構成比率	2.1%	0.8%	0.4%	0.7%	0.3%	1.3%	0.8%	0.3%	0.7%	0.5%	1.4%	1.3%	1.0%	0.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,797	1,717	792	1,456	614	2,682	1,798	636	1,333	1,115	3,084	2,860	2,240	2,077
	期末評価額 (百万円)	5,830	2,100	977	1,780	896	3,420	1,800	728	1,790	1,410	3,490	3,400	2,530	2,580
	構成比率	2.3%	0.8%	0.4%	0.7%	0.3%	1.3%	0.7%	0.3%	0.7%	0.6%	1.4%	1.3%	1.0%	1.0%
貸借 情報	賃貸可能戸数 (戸)	86	54	36	77	41	85	-	35	106	61	50	85	20	62
	賃貸可能面積 (㎡)	5,338.99	2,353.23	1,131.24	2,054.10	1,054.83	6,117.48	3,040.11	2,123.46	3,546.91	2,491.66	3,617.32	2,889.66	1,680.79	2,785.42
	賃貸面積 (㎡)	5,338.99	2,353.23	1,131.24	2,054.10	1,007.35	6,044.68	3,040.11	2,123.46	3,463.71	2,373.61	3,494.57	2,889.66	1,680.79	2,713.44
	稼働率														
	2019年1月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	98.8%	100.0%	100.0%	97.7%	95.3%	96.6%	100.0%	100.0%	97.4%
	2018年7月31日	100.0%	96.1%	100.0%	97.6%	90.7%	95.1%	100.0%	94.3%	93.4%	96.6%	97.6%	98.9%	95.8%	96.7%
	2018年1月31日	98.2%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%	95.5%	98.3%	98.8%	98.8%	70.8%	98.0%
	2017年7月31日	98.9%	96.2%	90.9%	100.0%	95.4%	96.6%	100.0%	97.2%	95.1%	95.9%	97.2%	95.8%	95.8%	92.7%
	2017年1月31日	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	97.7%	92.9%	100.0%	97.2%	87.9%	95.2%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%
	2016年7月31日	96.5%	94.5%	96.4%	93.4%	97.7%	97.5%	100.0%	94.3%	97.2%	97.1%	97.5%	97.8%	97.7%	98.6%
2016年1月31日	99.4%	98.2%	94.4%	100.0%	97.7%	94.2%	100.0%	100.0%	98.8%	97.1%	98.8%	98.1%	94.8%	98.8%	
2015年7月31日	96.6%	96.4%	100.0%	97.7%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	91.9%	98.2%	100.0%	97.8%	97.7%	96.0%	
2015年1月31日	90.6%	96.4%	100.0%	98.7%	95.5%	97.6%	100.0%	97.2%	88.9%	81.2%	97.3%	97.5%	90.9%	95.2%	
2014年7月31日	98.2%	92.2%	96.4%	99.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	96.1%	96.0%	92.9%	90.2%	
損益 情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①賃貸事業収入合計 (千円)	160,673	58,358	28,022	49,462	24,274	109,170	43,749	25,735	60,706	47,497	111,573	92,589	64,064	72,746
	賃貸事業収入	145,886	53,527	26,367	46,107	22,961	92,919	43,749	24,700	55,561	43,685	92,203	85,791	62,228	68,530
	その他賃貸事業収入	14,787	4,830	1,655	3,354	1,313	16,250	-	1,034	5,144	3,812	19,369	6,798	1,836	4,215
	②賃貸事業費用合計 (千円)	37,049	12,994	6,480	12,120	6,158	21,564	1,324	5,016	15,866	12,776	33,604	16,397	12,240	13,941
	管理委託費	10,336	4,901	2,544	3,930	2,933	7,042	-	2,285	3,813	2,965	7,737	6,052	4,503	6,119
	公租公課	8,987	2,835	1,244	2,478	1,240	5,554	1,318	1,617	3,773	2,767	7,881	4,673	3,503	3,842
	水道光熱費	3,730	599	308	618	270	1,395	-	410	781	752	13,270	1,572	1,302	477
	修繕費	11,390	2,698	917	2,655	844	4,039	-	142	3,640	3,669	2,601	1,989	1,492	2,186
	保険料	161	58	28	52	30	143	-	45	95	62	117	87	44	69
信託報酬・その他	2,442	1,900	1,436	2,384	839	3,389	6	513	3,762	2,558	1,994	2,022	1,393	1,246	
③NO I (=①-②) (千円)	123,624	45,364	21,541	37,342	18,116	87,605	42,425	20,718	44,840	34,721	77,969	76,192	51,823	58,804	
④減価償却費 (千円)	16,443	10,809	5,268	6,523	4,907	21,642	-	3,726	17,270	7,313	8,581	7,297	3,265	7,000	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	107,180	34,554	16,272	30,818	13,208	65,963	42,425	16,992	27,569	27,408	69,387	68,895	48,558	51,803	
⑥資本的支出 (千円)	103,955	3,571	-	-	697	5,609	-	-	432	756	316	315	2,500	2,909	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	19,669	41,792	21,541	37,342	17,418	81,995	42,425	20,718	44,408	33,964	77,652	75,877	49,322	55,894	
参考 情報	経費率 (=⑥/①)	23.1%	22.3%	23.1%	24.5%	25.4%	19.8%	3.0%	19.5%	26.1%	26.9%	30.1%	17.7%	19.1%	19.2%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	17,975	5,671	2,489	4,957	2,480	11,108	2,637	3,235	7,546	5,539	15,763	9,346	7,007	7,685
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 【参考情報】

## 個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号		T-18	T-19	T-20	T-21	T-22	T-23	T-24	T-25	T-26	T-27	T-28	T-29	T-30	T-31
物件名称		KDXレジデンス 芝公園	KDXレジデンス 麻布イースト	KDXレジデンス 高輪	KDXレジデンス 西原	KDXレジデンス 代官山II	KDXレジデンス 千駄ヶ谷	KDXレジデンス 日本橋水天宮	KDXレジデンス 日本橋箱崎	KDXレジデンス 東新宿	KDXレジデンス 四谷	KDXレジデンス 西新宿	KDXレジデンス 神楽坂	KDXレジデンス 二子玉川	KDXレジデンス 駒沢公園
取得年月日		2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,781	1,560	770	1,450	730	650	3,240	1,147	3,270	2,260	1,000	720	1,250	920
	構成比率	0.8%	0.7%	0.3%	0.7%	0.3%	0.3%	1.5%	0.5%	1.5%	1.0%	0.5%	0.3%	0.6%	0.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,766	1,550	764	1,452	760	640	3,171	1,160	3,247	2,301	998	714	1,278	906
	期末評価額 (百万円)	2,360	1,910	1,050	1,870	952	815	3,900	1,370	4,090	2,740	1,330	924	1,440	1,120
	構成比率	0.9%	0.7%	0.4%	0.7%	0.4%	0.3%	1.5%	0.5%	1.6%	1.1%	0.5%	0.4%	0.6%	0.4%
貸借情報	賃貸可能戸数 (戸)	64	76	27	39	17	16	79	60	179	42	54	34	38	32
	賃貸可能面積 (㎡)	2,507.52	1,849.00	1,034.27	2,310.08	985.10	748.96	5,534.86	1,537.38	4,358.43	3,101.16	1,345.92	890.93	2,339.62	1,020.18
	賃貸面積 (㎡)	2,421.63	1,849.00	1,034.27	2,310.08	985.10	748.96	5,534.86	1,537.38	4,268.82	3,006.24	1,279.90	890.93	2,215.20	1,020.18
	稼働率														
	2019年1月31日	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	96.9%	95.1%	100.0%	94.7%	100.0%
	2018年7月31日	98.3%	97.7%	95.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	91.5%	100.0%	100.0%	97.8%
	2018年1月31日	97.5%	98.9%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	96.8%	100.0%	98.0%	97.2%	100.0%
	2017年7月31日	98.4%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	98.1%	96.6%	97.2%	97.6%
	2017年1月31日	98.4%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	96.4%	97.2%	94.7%	100.0%
	2016年7月31日	93.4%	98.9%	92.5%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	97.5%	95.9%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%
2016年1月31日	94.6%	97.7%	100.0%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	97.9%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2015年7月31日	93.7%	97.7%	97.4%	97.5%	100.0%	87.6%	100.0%	97.1%	98.0%	100.0%	98.5%	97.2%	92.1%	97.8%	
2015年1月31日	93.3%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	91.4%	99.0%	93.9%	98.2%	94.3%	100.0%	100.0%	
2014年7月31日	94.0%	94.3%	91.0%	97.6%	90.9%	100.0%	100.0%	95.3%	97.9%	89.1%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	66,135	56,455	28,949	52,320	28,255	24,440	97,271	40,886	110,080	79,918	34,309	25,701	42,911	28,324
	賃貸事業収入	60,864	52,841	25,798	47,114	23,300	20,340	93,188	37,748	101,656	71,564	32,267	23,216	38,891	26,787
	その他賃貸事業収入	5,270	3,614	3,151	5,206	4,954	4,100	4,083	3,138	8,424	8,354	2,042	2,484	4,019	1,536
	②賃貸事業費用合計 (千円)	11,895	10,859	6,144	11,037	5,074	4,234	10,525	8,301	27,300	29,507	8,716	5,168	9,280	5,063
	管理委託費	5,200	4,114	2,672	4,317	2,070	2,328	1,577	3,723	7,086	7,366	3,714	1,899	3,437	2,018
	公租公課	2,957	2,559	1,485	3,070	1,913	1,145	5,020	1,733	5,511	4,947	1,732	1,025	2,152	1,252
	水道光熱費	621	519	389	808	205	320	861	495	1,486	1,348	342	245	389	441
	修繕費	1,950	1,961	505	2,248	274	37	1,936	1,273	10,367	14,414	1,909	1,131	2,705	707
	保険料	61	55	27	65	27	25	136	41	118	130	35	24	56	26
信託報酬・その他	1,104	1,649	1,063	525	583	377	991	1,034	2,730	1,300	982	842	538	616	
③NOI (=①-②) (千円)	54,240	45,595	22,805	41,283	23,181	20,206	86,746	32,585	82,780	50,410	25,593	20,533	33,630	23,260	
④減価償却費 (千円)	5,801	6,195	2,765	5,927	1,267	2,804	17,786	6,881	11,629	9,532	3,961	3,335	4,658	4,670	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	48,438	39,400	20,040	35,355	21,913	17,402	68,959	25,704	71,150	40,878	21,631	17,197	28,971	18,589	
⑥資本的支出 (千円)	863	696	-	6,696	743	-	1,198	-	17,709	57,563	2,730	4,178	6,303	257	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	53,377	44,899	22,805	34,586	22,437	20,206	85,547	32,585	65,071	△7,152	22,862	16,354	27,326	23,003	
参考情報	経費率 (=②/①)	18.0%	19.2%	21.2%	21.1%	18.0%	17.3%	10.8%	20.3%	24.8%	36.9%	25.4%	20.1%	21.6%	17.9%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	5,915	5,118	2,971	6,141	3,826	2,290	10,025	3,466	11,023	9,895	3,464	2,050	4,305	2,504
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 【参考情報】

## 個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号	T-32	T-33	T-34	T-35	T-36	T-37	T-38	T-39	T-40	T-41	T-42	T-43	T-44	T-45	
物件名称	KDXレジデンス 三宿	KDXレジデンス 用賀	KDXレジデンス 下馬	ラフィネ南馬込	KDXレジデンス 雪谷大塚	KDXレジデンス 田園調布	KDXレジデンス 多摩川	KDXレジデンス 門前仲町	KDXレジデンス 御徒町	KDXレジデンス 元浅草	KDXレジデンス 板橋本町	KDXレジデンス 小豆沢	KDXレジデンス 東武練馬	KDXレジデンス 横浜関内	
取得年月日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	
価格情報	取得価格 (百万円)	760	700	600	1,250	1,050	1,000	776	773	850	800	620	550	420	800
	構成比率	0.3%	0.3%	0.3%	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.3%	0.4%	0.4%	0.3%	0.2%	0.2%	0.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	754	697	600	1,244	1,028	1,065	744	767	840	791	603	554	400	780
	期末評価額 (百万円)	926	845	765	1,480	1,340	1,230	921	995	1,040	987	760	652	508	981
	構成比率	0.4%	0.3%	0.3%	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	0.2%	0.4%
貸借借情報	賃貸可能戸数 (戸)	39	38	29	56	72	36	52	49	51	44	46	39	37	72
	賃貸可能面積 (㎡)	1,103.82	1,012.80	829.05	2,408.56	1,526.98	2,359.44	1,170.40	1,171.41	1,329.79	1,314.91	1,127.58	989.82	931.82	1,602.16
	賃貸面積 (㎡)	998.52	987.48	829.05	2,408.56	1,506.50	2,293.90	1,149.80	1,171.41	1,304.93	1,260.84	1,127.58	989.82	931.82	1,582.32
	稼働率														
	2019年1月31日	90.5%	97.5%	100.0%	100.0%	98.7%	97.2%	98.2%	100.0%	98.1%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%
	2018年7月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	91.7%	94.5%	97.5%	100.0%	98.4%	100.0%	96.8%	100.0%	94.2%
	2018年1月31日	97.7%	90.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	98.1%	95.9%	100.0%	95.9%	96.1%	100.0%	100.0%	97.0%
	2017年7月31日	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	98.5%	98.1%	100.0%	96.6%	93.1%
	2017年1月31日	94.1%	100.0%	93.7%	100.0%	98.7%	94.4%	98.3%	100.0%	98.0%	92.4%	96.1%	97.9%	94.4%	88.0%
	2016年7月31日	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	91.7%	96.5%	93.7%	98.2%	97.4%	94.0%	90.2%	94.9%	90.8%
2016年1月31日	95.3%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	95.8%	100.0%	97.3%	98.8%	
2015年7月31日	97.7%	100.0%	97.0%	100.0%	98.4%	97.2%	96.4%	96.2%	100.0%	92.4%	96.1%	94.1%	100.0%	97.2%	
2015年1月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	97.5%	100.0%	94.3%	93.9%	90.9%	97.8%	89.2%	
2014年7月31日	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	97.3%	100.0%	98.2%	95.5%	100.0%	97.5%	97.7%	90.9%	96.6%	90.9%	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	27,082	23,523	21,313	41,292	38,311	37,078	28,507	27,348	30,100	29,895	24,212	20,018	17,578	34,897
	賃貸事業収入	25,491	21,609	20,037	41,292	36,422	34,444	26,653	26,407	29,354	28,431	23,531	18,637	16,826	31,930
	その他賃貸事業収入	1,590	1,913	1,275	-	1,889	2,634	1,854	940	745	1,463	681	1,380	752	2,967
	②賃貸事業費用合計 (千円)	6,527	6,192	5,340	3,032	9,637	8,350	7,451	4,790	6,089	6,234	5,318	5,500	5,570	8,915
	管理委託費	2,182	1,403	1,981	426	3,137	3,307	2,383	1,986	2,606	2,327	2,071	2,301	1,917	3,920
	公租公課	1,434	1,269	793	2,098	1,936	1,918	1,506	1,282	1,679	1,520	1,233	1,210	1,095	1,654
	水道光熱費	210	426	222	-	465	486	374	362	296	324	317	209	202	688
	修繕費	1,884	2,682	1,346	-	1,711	1,947	1,837	580	1,014	1,442	1,088	1,117	1,136	1,624
	保険料	29	25	19	47	41	47	36	29	31	37	27	27	24	48
信託報酬・その他	786	385	977	460	2,344	642	1,313	547	462	582	580	633	1,193	979	
③NO I (=①-②) (千円)	20,554	17,330	15,972	38,259	28,674	28,728	21,056	22,557	24,010	23,661	18,893	14,517	12,007	25,982	
④減価償却費 (千円)	3,115	2,635	2,255	3,363	5,460	4,365	5,898	4,038	3,790	4,524	4,218	3,366	3,778	6,031	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	17,439	14,694	13,717	34,896	23,213	24,362	15,157	18,518	20,220	19,136	14,675	11,151	8,228	19,951	
⑥資本的支出 (千円)	795	980	183	378	366	5,474	270	2,403	432	295	1,482	398	374	1,069	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	19,759	16,349	15,789	37,881	28,308	23,254	20,786	20,153	23,578	23,365	17,411	14,118	11,633	24,912	
参考情報	経費率 (=⑥/①)	24.1%	26.3%	25.1%	7.3%	25.2%	22.5%	26.1%	17.5%	20.2%	20.9%	22.0%	27.5%	31.7%	25.5%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	2,868	2,539	1,586	4,197	3,873	3,837	3,012	2,565	3,358	3,040	2,466	2,421	2,190	3,308
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 【参考情報】

## 個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号	T-46	T-47	T-48	T-49	T-50	T-51	T-52	T-53	T-54	T-55	T-56	T-57	T-58	T-59	
物件名称	KDXレジデンス 宮前平	KDXレジデンス 町田	KDXレジデンス 錦糸町	KDXレジデンス 日本橋浜町	KDXレジデンス 日本橋人形町	KDXレジデンス 自由が丘	KDXレジデンス 戸越	KDXレジデンス 品川シーサイド	KDXレジデンス 大島	KDXレジデンス 大山	KDXレジデンス 半蔵門	ピーサイト 秋葉原	KDXレジデンス 神楽坂通	KDXレジデンス 千駄木	
取得年月日	2013年8月7日	2013年8月7日	2014年3月28日	2014年8月7日	2014年8月7日	2014年8月7日	2014年8月7日	2014年8月7日	2014年8月7日	2014年8月7日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年2月5日	
価格情報	取得価格 (百万円)	999	1,800	1,350	996	530	1,268	3,745	2,593	1,857	2,679	4,832	850	1,360	2,200
	構成比率	0.5%	0.8%	0.6%	0.5%	0.2%	0.6%	1.7%	1.2%	0.8%	1.2%	2.2%	0.4%	0.6%	1.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,003	1,722	1,343	1,003	562	1,323	3,759	2,586	1,842	2,652	4,960	865	1,384	2,361
	期末評価額 (百万円)	1,130	2,030	1,670	1,220	666	1,580	4,730	3,260	2,260	3,240	5,560	985	1,880	2,450
	構成比率	0.4%	0.8%	0.7%	0.5%	0.3%	0.6%	1.8%	1.3%	0.9%	1.3%	2.2%	0.4%	0.7%	1.0%
貸借情報	賃貸可能戸数 (戸)	40	52	33	28	27	48	144	127	117	145	85	52	70	40
	賃貸可能面積 (㎡)	2,448.27	3,832.53	2,024.81	1,756.27	877.14	1,637.00	4,591.76	3,314.75	2,372.67	4,009.07	4,854.23	1,254.50	1,809.84	3,159.89
	賃貸面積 (㎡)	2,448.27	3,832.53	2,024.81	1,756.27	877.14	1,532.44	4,558.58	3,218.99	2,271.22	3,687.15	4,796.86	1,254.50	1,809.84	3,089.82
	稼働率														
	2019年1月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%	99.3%	97.1%	95.7%	92.0%	98.8%	100.0%	100.0%	97.8%
	2018年7月31日	94.7%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	92.8%	100.0%	99.1%	95.7%	98.1%	97.3%	100.0%	95.8%	100.0%
	2018年1月31日	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	96.7%	97.1%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年7月31日	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%	96.8%	97.9%	98.9%	98.6%	96.6%	94.4%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年1月31日	89.8%	100.0%	96.9%	100.0%	96.8%	98.6%	95.5%	100.0%	97.4%	93.2%	97.0%	100.0%	100.0%	95.0%
	2016年7月31日	95.1%	87.0%	100.0%	100.0%	95.4%	95.1%	95.9%	97.5%	99.1%	95.3%	97.7%	100.0%	100.0%	99.0%
2016年1月31日	95.3%	95.8%	96.8%	100.0%	100.0%	91.6%	98.4%	100.0%	99.1%	93.5%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
2015年7月31日	95.3%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	87.9%	98.2%	93.4%	98.3%	91.3%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	
2015年1月31日	90.0%	94.5%	97.3%	100.0%	90.9%	87.7%	97.0%	89.4%	100.0%	91.2%	-	-	-	-	
2014年7月31日	92.1%	94.0%	87.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①賃貸事業収入合計 (千円)	36,628	65,092	44,662	30,509	19,907	38,527	122,168	85,282	61,912	91,654	131,051	23,938	51,933	65,717
	賃貸事業収入	33,730	57,550	37,648	30,442	18,428	37,047	115,039	79,558	56,967	82,458	120,936	23,882	48,748	60,360
	その他賃貸事業収入	2,898	7,542	7,014	66	1,478	1,480	7,129	5,724	4,944	9,195	10,115	56	3,184	5,357
	②賃貸事業費用合計 (千円)	9,076	13,810	11,390	4,176	5,784	8,089	18,203	19,300	15,946	16,651	19,131	4,646	9,984	11,853
	管理委託費	3,270	4,733	2,805	1,019	2,089	2,969	6,761	5,462	4,583	4,326	6,419	-	3,105	3,328
	公租公課	2,075	3,526	2,275	1,570	995	1,896	5,565	4,682	2,728	4,805	6,909	1,629	2,394	3,019
	水道光熱費	474	902	635	344	237	362	636	856	564	984	1,141	-	523	2,794
	修繕費	2,179	3,595	4,875	814	1,217	1,348	2,418	4,708	4,820	4,619	2,494	2,622	1,630	1,869
	保険料	61	105	69	41	23	39	139	106	72	114	137	35	55	88
信託報酬・その他	1,014	948	729	385	1,220	1,473	2,682	3,484	3,177	1,800	2,028	360	2,272	753	
③NO I (=①-②) (千円)	27,552	51,281	33,272	26,332	14,122	30,437	103,965	65,982	45,965	75,003	111,919	19,291	41,948	53,863	
④減価償却費 (千円)	4,851	15,009	6,929	4,176	2,242	4,233	17,232	12,793	11,076	16,599	14,727	2,533	3,709	8,790	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	22,700	36,272	26,342	22,156	11,880	26,203	86,733	53,189	34,888	58,403	97,192	16,757	38,239	45,073	
⑥資本的支出 (千円)	2,543	3,126	1,353	1,103	109	2,074	5,300	246	2,266	-	4,666	171	833	897	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	25,008	48,155	31,919	25,229	14,013	28,363	98,665	65,736	43,698	75,003	107,253	19,119	41,115	52,966	
参考情報	経費率 (=②/①)	24.8%	21.2%	25.5%	13.7%	29.1%	21.0%	14.9%	22.6%	25.8%	18.2%	14.6%	19.4%	19.2%	18.0%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	4,151	7,057	4,550	3,141	1,990	3,792	11,130	9,365	5,456	9,611	13,819	3,258	4,789	6,038
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 【参考情報】

## 個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号	T-60	T-61	T-62	T-63	T-64	T-65	T-66	T-67	T-68	T-69	T-70	T-71	T-72	T-73	
物件名称	KDXレジデンス 成城	KDXレジデンス 秋葉原	KDXレジデンス 入谷	KDXレジデンス 立川	KDXレジデンス 鶴見	KDXレジデンス 森下千歳	KDXレジデンス 赤坂	KDXレジデンス 神田	KDXレジデンス 恵比寿	KDXレジデンス 西馬込	KDXレジデンス 西麻布	KDXレジデンス 麻布仙台坂	KDXレジデンス 早稲田鶴巻	KDXレジデンス 文京湯島	
取得年月日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年6月1日	2015年9月30日	2015年9月30日	2015年10月30日	2016年8月30日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,400	1,250	1,062	3,026	1,050	1,100	1,150	700	2,845	1,130	1,224	792	561	695
	構成比率	0.6%	0.6%	0.5%	1.4%	0.5%	0.5%	0.5%	0.3%	1.3%	0.5%	0.6%	0.4%	0.3%	0.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,425	1,255	1,068	3,015	1,141	1,111	1,195	725	2,950	1,174	1,243	808	569	704
	期末評価額 (百万円)	1,560	1,500	1,370	3,560	1,460	1,250	1,650	1,090	4,090	1,230	1,600	1,040	813	939
	構成比率	0.6%	0.6%	0.5%	1.4%	0.6%	0.5%	0.6%	0.4%	1.6%	0.5%	0.6%	0.4%	0.3%	0.4%
貸借情報	貸貸可能戸数 (戸)	38	32	57	174	59	65	28	30	65	47	33	30	39	38
	貸貸可能面積 (㎡)	2,198.56	1,929.61	1,899.29	4,314.87	3,499.84	1,614.28	1,180.71	1,031.09	2,659.66	1,297.27	1,357.88	878.50	808.54	939.89
	貸貸面積 (㎡)	2,198.56	1,837.92	1,899.29	4,069.04	3,442.34	1,552.36	1,138.74	999.53	2,632.62	1,155.99	1,357.88	878.50	808.54	939.89
	稼働率														
	2019年1月31日	100.0%	95.2%	100.0%	94.3%	98.4%	96.2%	96.4%	96.9%	99.0%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年7月31日	93.2%	90.9%	100.0%	95.4%	98.4%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	96.2%	97.6%	97.8%
	2018年1月31日	97.5%	97.0%	98.6%	92.6%	100.0%	97.4%	96.6%	100.0%	100.0%	96.1%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年7月31日	97.5%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	96.8%	96.4%	100.0%	92.1%	91.1%	96.9%	94.0%	92.4%	97.8%
	2017年1月31日	93.8%	100.0%	95.7%	94.9%	98.5%	98.7%	100.0%	100.0%	97.1%	36.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年7月31日	100.0%	85.8%	97.1%	92.1%	96.8%	98.7%	93.1%	100.0%	97.3%	-	-	-	-	-
2016年1月31日	88.5%	87.9%	100.0%	95.9%	98.5%	96.8%	100.0%	97.4%	58.3%	-	-	-	-	-	
2015年7月31日	89.8%	97.0%	98.6%	96.1%	98.4%	96.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	
2015年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2014年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①貸貸事業収入合計 (千円)	39,979	41,000	39,596	97,114	52,823	39,113	39,050	27,670	94,368	30,479	37,768	26,796	22,018	24,682
	貸貸事業収入	36,437	34,911	37,353	87,855	47,714	36,736	37,290	25,811	91,695	29,058	34,400	25,213	21,078	23,975
	その他貸貸事業収入	3,541	6,089	2,242	9,258	5,109	2,376	1,759	1,859	2,672	1,420	3,367	1,583	940	707
	②貸貸事業費用合計 (千円)	8,204	13,734	7,302	16,080	9,980	9,081	5,369	6,682	10,911	7,387	12,462	7,129	5,353	5,116
	管理委託費	2,446	3,300	3,019	6,703	3,169	2,481	2,317	2,056	3,612	2,772	3,136	2,779	2,199	1,632
	公租公課	2,754	2,102	1,955	4,144	2,549	1,942	1,449	1,561	3,146	1,654	2,549	1,603	996	1,186
	水道光熱費	389	410	361	901	635	498	250	405	1,017	180	620	324	239	337
	修繕費	866	4,776	1,024	2,538	2,453	2,750	552	853	1,368	1,309	2,810	793	745	1,083
	保険料	59	49	49	127	79	42	36	32	85	35	40	26	24	27
信託報酬・その他	1,687	3,094	892	1,663	1,092	1,366	762	1,772	1,681	1,436	3,305	1,601	1,148	849	
③NO I (=①-②) (千円)	31,774	27,265	32,293	81,034	42,843	30,031	33,681	20,988	83,456	23,091	25,305	19,666	16,664	19,566	
④減価償却費 (千円)	4,665	6,611	6,199	21,251	7,084	5,694	4,195	3,682	11,269	4,885	3,981	2,706	2,974	3,121	
⑤貸貸事業利益 (=③-④) (千円)	27,109	20,654	26,094	59,783	35,758	24,337	29,485	17,305	72,187	18,205	21,324	16,959	13,689	16,445	
⑥資本的支出 (千円)	1,052	1,348	248	989	9,786	113	-	-	-	-	1,762	1,732	-	140	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	30,722	25,917	32,045	80,045	33,056	29,918	33,681	20,988	83,456	23,091	23,543	17,933	16,664	19,426	
参考情報	経費率 (=②/①)	20.5%	33.5%	18.4%	16.6%	18.9%	23.2%	13.7%	24.1%	11.6%	24.2%	33.0%	26.6%	24.3%	20.7%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	5,509	4,204	3,911	8,285	5,100	3,884	2,899	3,122	6,292	3,308	5,098	3,207	1,993	2,372
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 【参考情報】

個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号		T-74	T-75	T-76	T-77	T-78	T-79	T-80	R-2	R-3	R-4	R-5	R-7	R-8	R-9
物件名称		KDXレジデンス 上石神井	KDXレジデンス 新大塚	KDXレジデンス 桜上水	KDXレジデンス 両国	KDXレジデンス 豊洲	KDXレジデンス 阿佐ヶ谷	KDXレジデンス 日吉	KDX定禅寺通 レジデンス	KDX泉 レジデンス	KDX千早 レジデンス	KDX堺筋本町 レジデンス	KDX宝塚 レジデンス	KDX清水 レジデンス	KDXレジデンス 大通公園
取得年月日		2016年8月1日	2016年11月1日	2016年11月1日	2016年11月1日	2017年8月22日	2018年8月2日	2018年8月2日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2012年5月1日	2013年8月7日
価格情報	取得価格 (百万円)	648	764	894	842	7,500	1,930	2,635	1,015	1,120	1,080	2,910	1,510	1,680	765
	構成比率	0.3%	0.3%	0.4%	0.4%	3.4%	0.9%	1.2%	0.5%	0.5%	0.5%	1.3%	0.7%	0.8%	0.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	659	778	910	859	7,761	1,968	2,708	946	1,060	1,006	2,729	1,369	1,572	730
	期末評価額 (百万円)	801	968	1,130	1,100	7,640	2,120	2,720	1,290	1,350	1,380	3,330	1,870	2,000	952
貸借借情報	構成比率	0.3%	0.4%	0.4%	0.4%	3.0%	0.8%	1.1%	0.5%	0.5%	0.5%	1.3%	0.7%	0.8%	0.4%
	貸貸可能戸数 (戸)	47	40	43	36	242	44	92	92	40	92	160	80	148	78
	貸貸可能面積 (㎡)	1,032.18	872.00	1,227.16	1,190.53	6,811.38	1,996.08	6,131.93	3,330.15	2,798.20	2,936.40	6,385.70	4,631.16	6,255.16	2,762.76
	貸貸面積 (㎡)	1,009.63	872.00	1,141.12	1,190.53	6,811.38	1,996.08	5,740.26	3,231.46	2,518.38	2,823.78	6,027.99	4,631.16	6,015.58	2,477.50
稼働率	2019年1月31日	97.8%	100.0%	93.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%	97.0%	90.0%	96.2%	94.4%	100.0%	96.2%	89.7%
	2018年7月31日	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	97.0%	92.1%	95.1%	98.5%	96.4%	96.7%	100.0%
	2018年1月31日	93.8%	100.0%	85.5%	93.4%	100.0%	-	-	93.0%	94.8%	96.2%	97.0%	100.0%	95.9%	97.4%
	2017年7月31日	95.7%	100.0%	100.0%	97.9%	-	-	-	95.0%	97.4%	91.8%	95.0%	99.3%	91.5%	96.1%
	2017年1月31日	97.8%	100.0%	100.0%	87.2%	-	-	-	93.4%	97.6%	99.2%	94.4%	97.1%	96.6%	98.7%
	2016年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	95.7%	97.4%	94.8%	88.6%	91.4%	97.6%	96.1%
	2016年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	98.0%	89.8%	97.3%	91.4%	97.1%	98.0%	96.1%
	2015年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	85.0%	98.9%	97.5%	94.3%	94.2%	100.0%
	2015年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	98.2%	100.0%	96.4%	93.2%	95.7%	92.1%	94.9%
	2014年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	96.4%	95.0%	100.0%	92.9%	90.0%	94.2%	96.1%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	183日	183日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①貸貸事業収入合計 (千円)	23,419	22,608	29,824	29,473	180,581	49,037	73,855	51,506	41,163	48,768	106,394	59,054	72,543	32,706
	貸貸事業収入	21,638	22,248	28,997	28,141	177,418	46,424	68,485	45,593	34,203	43,774	96,687	55,102	65,314	30,307
	その他貸貸事業収入	1,780	360	826	1,332	3,163	2,612	5,369	5,913	6,959	4,993	9,706	3,951	7,229	2,398
	②貸貸事業費用合計 (千円)	6,448	1,772	4,698	4,488	17,000	3,886	6,286	14,880	9,892	12,465	29,461	10,480	13,321	8,184
	管理委託費	1,819	240	2,318	2,323	3,394	2,333	3,463	3,826	3,606	4,229	5,761	3,046	3,617	2,131
	公租公課	1,638	1,248	1,490	1,254	10,391	8	8	3,242	2,405	2,995	7,658	3,888	5,397	2,627
	水道光熱費	357	-	276	228	1,145	363	750	653	309	950	1,454	661	741	452
	修繕費	1,138	-	230	217	841	559	1,447	4,555	2,066	2,577	7,007	1,167	2,314	1,512
	保険料	29	23	34	33	204	53	141	75	65	74	185	98	144	68
信託報酬・その他	1,465	260	347	430	1,023	568	475	2,527	1,438	1,637	7,395	1,618	1,106	1,391	
③NO I (=①-②) (千円)	16,970	20,835	25,126	24,984	163,581	45,150	67,568	36,626	31,271	36,302	76,932	48,573	59,222	24,522	
④減価償却費 (千円)	3,622	3,433	4,116	4,392	28,253	4,162	10,304	10,382	9,200	10,041	23,869	16,548	14,227	7,940	
⑤貸貸事業利益 (=③-④) (千円)	13,348	17,401	21,009	20,591	135,328	40,988	57,263	26,243	22,070	26,261	53,063	32,025	44,995	16,582	
⑥資本的支出 (千円)	969	-	-	-	288	-	2,391	237	2,371	1,299	2,073	194	1,439	1,710	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	16,001	20,835	25,126	24,984	163,292	45,150	65,177	36,388	28,899	35,003	74,859	48,379	57,782	22,811	
参考情報	経費率 (=②/①)	27.5%	7.8%	15.8%	15.2%	9.4%	7.9%	8.5%	28.9%	24.0%	25.6%	27.7%	17.7%	18.4%	25.0%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	3,276	2,497	2,980	2,509	20,783	3,909	9,196	6,485	4,812	5,991	15,319	7,782	10,802	5,255
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 【参考情報】

## 個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号	R-10	R-11	R-13	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19	R-20	R-21	R-22	R-23	R-24	R-25	
物件名称	KDXレジデンス 菊水四条	KDXレジデンス 豊平公園	KDXレジデンス 一番町	KDXレジデンス 泉中央	KDXレジデンス 東桜I	KDXレジデンス 東桜II	KDXレジデンス 神宮前	KDXレジデンス 西大路	KDXレジデンス 西院	KDXレジデンス 難波	KDXレジデンス 難波南	KDXレジデンス 新大阪	KDXレジデンス 茨木I・II	KDXレジデンス 豊中南	
取得年月日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	
価格情報	取得価格 (百万円)	830	445	530	480	2,350	900	840	813	440	1,410	1,350	510	1,275	740
	構成比率	0.4%	0.2%	0.2%	0.2%	1.1%	0.4%	0.4%	0.4%	0.2%	0.6%	0.6%	0.2%	0.6%	0.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	794	472	507	460	2,265	870	804	785	423	1,368	1,292	482	1,296	690
	期末評価額 (百万円)	1,040	547	693	602	2,520	1,010	1,010	917	512	1,620	1,550	578	1,440	869
	構成比率	0.4%	0.2%	0.3%	0.2%	1.0%	0.4%	0.4%	0.4%	0.2%	0.6%	0.6%	0.2%	0.6%	0.3%
貸借情報	賃貸可能戸数 (戸)	84	65	45	40	187	66	95	76	49	118	131	43	61	70
	賃貸可能面積 (㎡)	3,413.06	2,253.81	1,818.09	2,159.25	6,221.83	2,655.31	2,724.19	2,353.55	1,094.81	3,387.30	3,813.31	1,321.04	4,701.87	2,024.50
	賃貸面積 (㎡)	3,064.72	2,117.90	1,548.80	2,099.02	5,456.60	2,456.91	2,513.60	2,333.42	1,051.18	3,259.40	3,712.51	1,290.94	4,625.13	2,024.50
	稼働率														
	2019年1月31日	89.8%	94.0%	85.2%	97.2%	87.7%	92.5%	92.3%	99.1%	96.0%	96.2%	97.4%	97.7%	98.4%	100.0%
	2018年7月31日	90.3%	95.2%	92.4%	95.8%	90.4%	89.5%	96.9%	100.0%	96.1%	95.5%	97.3%	100.0%	100.0%	95.8%
	2018年1月31日	94.4%	89.1%	97.3%	94.0%	93.0%	95.5%	91.4%	97.0%	98.0%	97.0%	96.9%	97.7%	96.7%	95.6%
	2017年7月31日	92.8%	95.4%	95.4%	89.0%	94.6%	95.5%	96.0%	95.9%	100.0%	100.0%	97.4%	90.9%	100.0%	95.7%
	2017年1月31日	100.0%	96.9%	91.6%	97.9%	90.4%	95.5%	92.0%	96.8%	94.1%	97.7%	95.6%	95.4%	93.5%	95.8%
	2016年7月31日	100.0%	98.4%	97.3%	92.7%	93.1%	91.0%	97.8%	97.8%	96.2%	96.2%	95.7%	90.9%	95.1%	98.7%
2016年1月31日	97.9%	93.9%	97.3%	94.8%	92.0%	92.5%	97.8%	95.9%	95.7%	100.0%	97.8%	100.0%	98.3%	97.0%	
2015年7月31日	94.3%	97.0%	95.3%	92.5%	92.5%	95.5%	98.2%	98.0%	91.8%	96.2%	96.5%	97.7%	95.1%	100.0%	
2015年1月31日	91.9%	95.5%	100.0%	92.0%	95.2%	94.0%	96.0%	98.9%	94.2%	96.2%	95.5%	95.4%	95.1%	95.4%	
2014年7月31日	100.0%	96.9%	91.9%	95.0%	95.2%	97.0%	96.5%	95.0%	98.1%	99.2%	97.8%	97.7%	95.1%	97.1%	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	36,952	22,530	24,927	23,497	90,616	36,248	38,416	33,877	19,219	57,563	54,731	21,766	57,942	29,897
	賃貸事業収入	32,080	20,781	23,374	21,570	82,588	33,886	35,859	31,238	16,708	52,408	52,366	20,299	47,569	28,387
	その他賃貸事業収入	4,871	1,749	1,552	1,927	8,027	2,362	2,557	2,639	2,511	5,155	2,365	1,467	10,372	1,510
	②賃貸事業費用合計 (千円)	11,405	7,326	8,012	6,358	26,053	10,285	9,039	7,088	5,160	10,079	12,906	5,124	15,617	5,431
	管理委託費	3,172	1,996	1,968	1,668	8,267	3,362	3,369	1,883	1,169	2,516	2,998	1,301	2,642	1,517
	公租公課	3,282	2,145	1,847	1,779	5,912	2,641	2,562	2,160	962	3,184	3,207	1,309	4,585	1,785
	水道光熱費	935	759	364	310	1,049	548	552	1,012	784	1,639	662	398	1,201	413
	修繕費	1,632	759	2,218	1,862	4,110	886	1,536	1,077	1,406	1,587	3,516	1,164	5,379	488
	保険料	60	52	41	44	144	64	62	56	28	74	86	29	115	47
信託報酬・その他	2,321	1,612	1,571	692	6,569	2,782	955	897	809	1,077	2,434	921	1,692	1,179	
③NO I (=①-②) (千円)	25,547	15,204	16,914	17,139	64,562	25,963	29,377	26,788	14,059	47,484	41,825	16,641	42,324	24,465	
④減価償却費 (千円)	7,554	4,859	5,054	4,508	17,811	7,021	7,335	6,344	3,861	9,981	11,796	5,212	6,656	8,172	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	17,992	10,344	11,860	12,630	46,750	18,941	22,041	20,444	10,198	37,503	30,029	11,429	35,668	16,293	
⑥資本的支出 (千円)	129	-	966	238	459	-	1,474	-	-	621	1,635	-	5,295	186	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	25,417	15,204	15,947	16,900	64,103	25,963	27,902	26,788	14,059	46,862	40,189	16,641	37,029	24,278	
参考情報	経費率 (=②/①)	30.9%	32.5%	32.1%	27.1%	28.8%	28.4%	23.5%	20.9%	26.8%	17.5%	23.6%	23.5%	27.0%	18.2%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	6,565	4,292	3,695	3,558	11,825	5,283	5,124	4,321	1,925	6,369	6,415	2,618	9,176	3,571
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 【参考情報】

## 個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号		R-26	R-27	R-28	R-29	R-30	R-32	R-33	R-34	R-35	R-36	R-37	R-38	R-39	R-40
物件名称		KDXレジデンス 守口	KDXレジデンス 三宮	芦屋ロイヤル ホームズ	KDXレジデンス 舟入幸町	KDXレジデンス 天神東II	KDXレジデンス 西公園	KDXレジデンス 平尾浄水町	メロディーハイ ム御殿山	レオパレス Flat新栄	KDXレジデンス 甲南山手	KDXレジデンス 本町橋	KDXレジデンス 南草津	KDXレジデンス 大濠ハーバー ビュートワー	KDXレジデンス 南三条
取得年月日		2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2013年8月7日	2014年8月7日	2014年11月28日	2014年11月14日	2014年12月18日	2015年2月5日	2015年2月5日	2015年9月30日
価格 情報	取得価格 (百万円)	551	1,080	1,360	588	680	763	760	400	3,500	973	3,201	1,974	4,606	915
	構成比率	0.2%	0.5%	0.6%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%	1.6%	0.4%	1.4%	0.9%	2.1%	0.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	522	1,084	1,462	558	652	734	743	425	3,530	972	3,175	1,989	4,589	931
	期末評価額 (百万円)	662	1,310	1,760	678	887	875	903	518	4,390	1,120	3,550	2,370	5,220	1,660
	構成比率	0.3%	0.5%	0.7%	0.3%	0.3%	0.3%	0.4%	0.2%	1.7%	0.4%	1.4%	0.9%	2.0%	0.6%
貸借 情報	貸貸可能戸数 (戸)	28	86	21	64	63	36	24	36	274	55	134	170	212	114
	貸貸可能面積 (㎡)	1,942.78	2,292.72	3,999.01	1,889.53	2,602.53	2,522.16	2,098.68	2,297.24	11,589.95	1,923.22	6,511.88	5,735.96	11,855.63	5,269.39
	貸貸面積 (㎡)	1,942.78	2,267.46	3,475.03	1,889.53	2,602.53	2,392.76	2,017.93	2,297.24	11,589.95	1,893.35	6,274.65	5,679.96	10,859.63	5,016.78
	稼働率														
	2019年1月31日	100.0%	98.9%	86.9%	100.0%	100.0%	94.9%	96.2%	100.0%	100.0%	98.4%	96.4%	99.0%	91.6%	95.2%
	2018年7月31日	96.5%	98.3%	100.0%	98.4%	95.2%	94.9%	100.0%	94.5%	100.0%	97.4%	98.9%	100.0%	90.5%	92.3%
	2018年1月31日	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	95.2%	91.2%	95.7%	100.0%	100.0%	95.9%	97.7%	95.1%	91.6%	95.4%
	2017年7月31日	96.1%	96.7%	95.0%	100.0%	98.4%	91.1%	91.6%	97.5%	100.0%	95.2%	97.7%	95.0%	93.0%	98.4%
	2017年1月31日	96.1%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	82.3%	87.7%	91.8%	100.0%	92.2%	96.3%	98.4%	90.9%	98.3%
	2016年7月31日	96.2%	92.2%	95.7%	100.0%	93.7%	94.5%	92.4%	92.1%	100.0%	98.4%	94.4%	94.7%	93.5%	95.3%
2016年1月31日	100.0%	92.2%	100.0%	98.5%	98.4%	88.9%	91.9%	94.7%	100.0%	98.4%	95.9%	100.0%	88.1%	97.1%	
2015年7月31日	89.6%	97.8%	96.1%	98.4%	92.1%	97.3%	92.5%	94.9%	100.0%	98.4%	95.8%	93.9%	93.2%	-	
2015年1月31日	100.0%	98.9%	93.0%	96.9%	98.4%	100.0%	91.0%	97.3%	100.0%	96.9%	90.2%	-	-	-	
2014年7月31日	100.0%	100.0%	88.7%	96.8%	98.4%	94.9%	95.3%	-	-	-	-	-	-	-	
損益 情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①貸貸事業収入合計 (千円)	24,312	38,399	64,528	27,326	29,913	30,399	29,450	22,290	121,557	32,351	107,546	100,031	175,759	54,488
	貸貸事業収入	21,552	36,385	58,615	24,899	27,667	27,176	26,420	18,681	119,525	31,588	100,605	83,665	151,795	49,142
	その他貸貸事業収入	2,759	2,013	5,912	2,426	2,246	3,222	3,029	3,609	2,031	763	6,940	16,365	23,964	5,345
	②貸貸事業費用合計 (千円)	5,282	12,768	20,303	5,522	6,778	5,552	5,738	5,890	13,677	7,198	19,087	26,183	35,335	13,565
	管理委託費	1,407	2,254	5,920	1,824	1,865	1,950	1,895	1,252	3,646	1,876	4,161	5,303	10,502	3,616
	公租公課	1,635	2,563	4,812	1,790	1,932	2,260	2,058	1,362	9,219	2,008	8,298	5,834	13,409	5,247
	水道光熱費	1,010	649	1,408	324	425	532	454	974	-	301	1,700	4,038	2,030	722
	修繕費	510	5,514	6,862	759	1,533	312	754	1,454	-	979	2,186	6,623	4,270	1,205
	保険料	52	57	110	42	61	56	47	44	266	49	190	158	327	139
信託報酬・その他	666	1,729	1,188	780	960	438	527	801	543	1,983	2,549	4,224	4,795	2,633	
③NO I (=①-②) (千円)	19,029	25,630	44,225	21,803	23,135	24,847	23,711	16,400	107,880	25,153	88,459	73,847	140,424	40,922	
④減価償却費 (千円)	5,449	7,787	4,847	5,377	6,241	6,389	4,808	2,269	33,318	4,915	21,987	18,264	42,581	11,247	
⑤貸貸事業利益 (=③-④) (千円)	13,580	17,843	39,377	16,426	16,893	18,457	18,903	14,131	74,561	20,237	66,471	55,582	97,842	29,675	
⑥資本的支出 (千円)	-	40,388	6,463	124	299	556	167	-	201	-	778	905	1,763	1,088	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	19,029	△14,757	37,761	21,679	22,835	24,290	23,544	16,400	107,679	25,153	87,680	72,941	138,661	39,834	
参考 情報	経費率 (=②/①)	21.7%	33.3%	31.5%	20.2%	22.7%	18.3%	19.5%	26.4%	11.3%	22.3%	17.7%	26.2%	20.1%	24.9%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	3,273	5,126	9,625	3,582	3,864	4,521	4,117	2,726	18,439	4,016	16,596	11,669	26,819	10,496
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 【参考情報】

## 個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号	R-41	R-42	R-43	R-44	R-45	H-1	H-2	H-3	H-4	H-5	H-6	H-7	H-8	H-9	
物件名称	セレニテ 北久宝寺	セレニテ 西宮本町	KDXレジデンス 西新	セレニテ 神戸元町	KDXレジデンス 夙川ヒルズ	イリーゼ蒲田・ 悠生苑	ニチイホーム 中野南台	ジョイステージ 八王子	ゆいま〜る 聖ヶ丘	ニチイホーム たまプラーザ	天	イリーゼ西岡	いざりえ 恵庭ビル	さわやか桜 式番館	
取得年月日	2015年10月27日	2016年12月1日	2017年8月1日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	
価格 情報	取得価格 (百万円)	1,290	617	1,600	2,390	6,884	1,120	1,780	3,690	1,120	2,940	2,630	858	1,660	989
	構成比率	0.6%	0.3%	0.7%	1.1%	3.1%	0.5%	0.8%	1.7%	0.5%	1.3%	1.2%	0.4%	0.8%	0.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,288	647	1,747	2,506	7,215	1,103	1,775	3,690	1,103	2,886	2,603	843	1,626	966
	期末評価額 (百万円)	1,540	742	1,670	2,580	7,300	1,120	1,780	3,740	1,120	2,940	2,640	855	1,680	990
	構成比率	0.6%	0.3%	0.7%	1.0%	2.9%	0.4%	0.7%	1.5%	0.4%	1.1%	1.0%	0.3%	0.7%	0.4%
貸借 情報	賃貸可能戸数 (戸)	85	51	128	138	239	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	2,277.14	1,351.68	4,472.72	3,787.85	17,575.39	2,086.40	3,339.00	13,812.27	4,385.53	8,208.65	6,473.60	3,140.27	5,343.33	3,628.51
	賃貸面積 (㎡)	2,145.68	1,326.37	4,318.84	3,735.29	16,390.89	2,086.40	3,339.00	13,812.27	4,385.53	8,208.65	6,473.60	3,140.27	5,343.33	3,628.51
	稼働率														
	2019年1月31日	94.2%	98.1%	96.6%	98.6%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年7月31日	98.7%	88.7%	89.5%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年1月31日	96.4%	98.1%	88.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2017年7月31日	97.5%	98.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2017年1月31日	97.4%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2016年7月31日	96.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016年1月31日	54.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2015年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2015年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2014年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益 情報	運用日数	184日	184日	184日	183日	183日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	42,276	21,917	56,059	73,637	203,133									
	賃貸事業収入	41,188	19,724	46,506	68,893	173,438	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
	その他賃貸事業収入	1,088	2,192	9,553	4,744	29,694									
	②賃貸事業費用合計 (千円)	8,618	6,730	15,691	7,193	41,791	5,660	11,464	21,566	4,782	6,977	8,186	3,806	13,156	3,793
	管理委託費	2,622	1,806	2,864	2,923	11,927	360	480	600	384	600	840	420	3,585	510
	公租公課	2,894	1,691	3,585	8	68	1,602	3,306	8,378	3,853	5,671	6,194	2,764	4,064	2,436
	水道光熱費	381	399	2,443	317	2,462	-	-	-	-	-	-	-	1,610	-
	修繕費	841	327	2,879	904	21,882	328	7,147	11,849	-	60	532	90	3,211	324
	保険料	58	39	104	104	502	43	70	279	85	186	160	66	220	64
信託報酬・その他	1,819	2,465	3,813	2,935	4,948	3,326	460	459	459	459	460	466	464	459	
③NO I (=①-②) (千円)	33,658	15,186	40,368	66,444	161,341	27,639	37,735	101,525	30,265	81,138	83,613	23,193	51,777	29,002	
④減価償却費 (千円)	10,155	4,746	7,453	14,601	28,138	11,675	4,315	27,675	9,040	30,528	27,927	9,180	18,259	12,286	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	23,502	10,440	32,915	51,842	133,203	15,963	33,419	73,850	21,224	50,610	55,686	14,012	33,518	16,716	
⑥資本的支出 (千円)	220	-	2,824	-	164,803	415	2,046	44,855	-	2,054	23,676	2,246	272	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	33,437	15,186	37,544	66,444	△3,461	27,224	35,688	56,669	30,265	79,084	59,936	20,946	51,505	29,002	
参考 情報	経費率 (=②/①)	20.4%	30.7%	28.0%	9.8%	20.6%	17.0%	23.3%	17.5%	13.6%	7.9%	8.9%	14.1%	20.3%	11.6%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	5,772	3,365	7,172	11,598	35,179	3,205	6,613	16,758	7,706	11,343	12,372	5,532	8,130	4,877
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

## 【参考情報】

## 個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号		H-10	H-11	H-12	H-13	H-14	H-15	H-16	H-17	H-18	H-19	H-20	H-21	保有資産 138物件 合計	
物件名称		アクティバ琵琶	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	グランダ 門戸厄神	エクセレント 西宮	グランヒルズ おがわらこ	エクセレント 北野	アネシス 寺田町	ロココリハ	オラージュ 須磨	カネディアン ヒル	アネシス 兵庫	プレザングラン 大田多摩川		
取得年月日		2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年3月1日	2018年7月6日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年9月28日		
価格 情報	取得価格 (百万円)	6,560	2,110	1,190	971	1,380	737	3,490	2,100	2,810	1,830	1,420	3,057	220,916	
	構成比率	3.0%	1.0%	0.5%	0.4%	0.6%	0.3%	1.6%	1.0%	1.3%	0.8%	0.6%	1.4%	100.0%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	6,471	2,089	1,172	953	1,346	765	3,589	2,112	2,851	1,812	1,432	3,250	221,356	
	期末評価額 (百万円)	6,560	2,110	1,190	973	1,380	785	3,630	2,180	2,820	1,870	1,430	3,130	256,062	
	構成比率	2.6%	0.8%	0.5%	0.4%	0.5%	0.3%	1.4%	0.9%	1.1%	0.7%	0.6%	1.2%	100.0%	
貸借 借情報	賃貸可能戸数 (戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,280	
	賃貸可能面積 (㎡)	39,649.84	4,493.35	3,287.80	2,685.48	4,180.28	1,339.58	7,856.64	3,860.29	5,995.74	3,731.26	4,415.16	3,175.15	467,606.17	
	賃貸面積 (㎡)	39,649.84	4,493.35	3,287.80	2,685.48	4,180.28	1,339.58	7,856.64	3,860.29	5,995.74	3,731.26	4,415.16	3,175.15	456,669.90	
	稼働率														
	2019年1月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	
	2018年7月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	97.6%	
	2018年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.0%
	2017年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9%
	2017年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.2%
	2016年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95.9%
2016年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.0%	
2015年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.3%	
2015年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95.8%	
2014年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95.9%	
損益 情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	183日	183日	183日	183日	183日	126日	183日	
	①賃貸事業収入合計 (千円)													7,586,852	
	賃貸事業収入	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	7,067,317	
	その他賃貸事業収入													519,535	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	38,194	5,936	10,286	8,173	7,112	848	1,158	1,538	1,934	965	1,275	785	1,446,108	
	管理委託費	3,167	840	360	660	660	360	537	417	417	417	417	410	406,869	
	公租公課	26,552	3,296	1,516	1,915	2,330	0	8	8	8	8	8	11	408,771	
	水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,755	
	修繕費	7,337	1,252	50	5,381	3,381	-	-	574	925	-	300	-	318,058	
	保険料	677	88	69	56	80	29	156	80	125	82	92	48	11,433	
信託報酬・その他	460	459	8,290	459	660	457	456	456	456	456	456	315	204,220		
③NO I (=①-②) (千円)	219,956	51,813	31,968	22,508	48,693	19,806	104,120	61,950	84,584	53,839	44,655	47,758	6,140,743		
④減価償却費 (千円)	61,430	11,820	9,972	9,525	18,076	4,150	31,911	16,586	23,822	7,208	10,431	8,276	1,338,693		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	158,526	39,993	21,995	12,983	30,617	15,655	72,209	45,364	60,762	46,630	34,223	39,481	4,802,050		
⑥資本的支出 (千円)	15,632	771	431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	613,749	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	204,323	51,042	31,536	22,508	48,693	19,806	104,120	61,950	84,584	53,839	44,655	47,758	5,526,994		
参考 情報	経費率 (=②/①)	14.8%	10.3%	24.3%	26.6%	12.7%	4.1%	1.1%	2.4%	2.2%	1.8%	2.8%	1.6%	19.1%	
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	53,106	6,595	3,033	3,831	4,644	2,479	15,310	9,665	12,530	11,009	11,215	3,886	943,213	
	担保対象 (担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

※合計：  
取得価格  
加重平均  
運用日数

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

## 【参考情報】

個別物件の収益状況 第14期 (2018年8月1日～2019年1月31日) : 184日間 ※2019年1月31日現在

物件番号	R-14		
物件名称	KDXレジデンス 勾当台	売却1物件 合計	139物件 合計
取得年月日	2013年8月7日		
価 格 情 報	取得価格 (百万円)	520	221,436
	構成比率	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	730	-
	不動産等売却原価 (百万円)	500	-
	不動産等売却損益	203	-
貸 貸 借 情 報	賃貸可能戸数 (戸)	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-
	賃貸面積 (㎡)	-	-
	稼働率		
	2019年1月31日	-	-
	2018年7月31日	88.9%	-
	2018年1月31日	100.0%	-
	2017年7月31日	96.4%	-
	2017年1月31日	88.9%	-
	2016年7月31日	96.2%	-
2016年1月31日	100.0%	-	
2015年7月31日	92.5%	-	
2015年1月31日	100.0%	-	
2014年7月31日	88.9%	-	
損 益 情 報	運用日数	176日	183日
	①賃貸事業収入合計 (千円)	19,056	19,056
	賃貸事業収入	17,857	17,857
	その他賃貸事業収入	1,198	1,198
	②賃貸事業費用合計 (千円)	5,489	5,489
	管理委託費	1,494	1,494
	公租公課	1,712	1,712
	水道光熱費	676	676
	修繕費	779	779
	保険料	54	54
信託報酬・その他	772	772	
③NO I (=①-②) (千円)	13,566	13,566	
④減価償却費 (千円)	4,470	4,470	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	9,096	9,096	
⑥資本的支出 (千円)	788	788	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	12,778	12,778	
参 考 情 報	経費率 (=②/①)	28.8%	19.1%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	-	-
	担保対象 (担保対象は有)	-	-

※合計：取得価格加重平均運用日数

R-14 KDXレジデンス勾当台は、2019年1月24日に売却済です。

【参考情報】借入金明細表

2019年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位:千円)

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1) (注2)	返済期限 (注3)	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行(注7)	1,830,000	-	580,000	1,250,000	0.412%	2019年7月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000	0.412%	2019年7月31日		
	小計	2,630,000	-	580,000	2,050,000				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	3,250,000	-	3,250,000	-	1.052%	2018年8月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	2,000,000	-				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	500,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-				
	株式会社みずほ銀行	250,000	-	250,000	-				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	3,000,000	-	3,000,000	-	1.088%	2018年8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	1,500,000	-	-	1,500,000	0.689%	2019年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.487%	2019年2月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.487%	2019年2月28日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.362%	2019年7月31日		
	株式会社新生銀行	500,000	-	-	500,000	0.362%	2019年7月31日		
	株式会社三井住友銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	0.437%	2020年1月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	-	1,400,000	-	1,400,000				
	株式会社みずほ銀行	-	900,000	-	900,000				
	株式会社新生銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	-	400,000	-	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	300,000	-	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	300,000	-	300,000				
株式会社あおぞら銀行	-	200,000	-	200,000					
株式会社福岡銀行	-	200,000	-	200,000					
小計	15,000,000	5,700,000	11,000,000	9,700,000					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.109%	2021年1月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.221%	2021年7月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,350,000	-	-	1,350,000	1.183%	2021年3月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.267%	2022年4月30日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.267%	2022年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.267%	2022年4月30日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.267%	2022年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,100,000	-	-	1,100,000	0.916%	2021年8月7日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,100,000	-	-	1,100,000				
	株式会社みずほ銀行	600,000	-	-	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	350,000	-	-	350,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000	1.254%	2023年8月7日		
	株式会社三菱UFJ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000				
	株式会社あおぞら銀行	150,000	-	-	150,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	1.320%	2023年8月7日		
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000	0.945%	2021年8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	600,000	-	-	600,000	0.945%	2021年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.945%	2021年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	950,000	-	-	950,000	1.083%	2022年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.804%	2020年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.875%	2022年1月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	1.105%	2024年1月31日		
	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.875%	2022年4月30日		
	株式会社りそな銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.987%	2023年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.100%	2024年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.265%	2025年4月30日		
	株式会社新生銀行	1,750,000	-	-	1,750,000	0.729%	2020年7月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,750,000	-	-	1,750,000				
株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000					
株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000					
みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000					
みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000					



区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率	返済期限	使途	摘要
						(注1) (注2)	(注3)		
長期借入金	株式会社新生銀行	1,100,000	-	-	1,100,000	1.115%	2022年7月29日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,100,000	-	-	1,100,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000				
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	300,000	-	-	300,000	0.678%	2020年8月31日		
	株式会社りそな銀行	1,100,000	-	-	1,100,000	0.923%	2022年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000	0.923%	2022年8月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	950,000	-	-	950,000	1.047%	2023年8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,700,000	-	-	1,700,000	1.169%	2024年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	950,000	-	-	950,000	1.169%	2024年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.345%	2025年8月31日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	1.193%	2024年8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	-	-	300,000	0.624%	2020年10月27日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.156%	2025年4月27日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.819%	2025年4月28日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.903%	2026年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.660%	2025年7月31日		
	株式会社みずほ銀行(注5)	1,500,000	-	-	1,500,000	0.816%	2026年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.713%	2024年8月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.797%	2025年8月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.797%	2025年8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2,000,000	-	-	2,000,000	0.670%	2025年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	500,000	-	-	500,000	0.751%	2025年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.906%	2026年8月31日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.773%	2025年10月31日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.900%	2027年8月22日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.900%	2027年8月22日		
	株式会社新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.900%	2027年8月22日		
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	1,200,000	-	-	1,200,000	0.928%	2027年8月22日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.928%	2027年8月22日		
	株式会社みずほ銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	0.928%	2027年8月22日		
	株式会社福岡銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	0.928%	2027年8月22日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.501%	2023年2月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.501%	2023年2月28日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.582%	2024年2月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.582%	2024年2月29日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.582%	2024年2月29日		
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.624%	2024年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	500,000	-	-	500,000	0.661%	2024年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.665%	2025年2月28日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.749%	2026年2月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.749%	2026年2月28日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.409%	2021年7月31日		
	株式会社新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.409%	2021年7月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.409%	2021年7月31日		
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.409%	2021年7月31日		
	日本生命保険相互会社(注5)	500,000	-	-	500,000	0.900%	2027年1月30日		
	株式会社三井住友銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	0.799%	2026年2月2日		
	株式会社三菱UFJ銀行	-	1,400,000	-	1,400,000				
株式会社みずほ銀行	-	900,000	-	900,000					
株式会社日本政策投資銀行	-	500,000	-	500,000					
日本生命保険相互会社	-	500,000	-	500,000					
株式会社りそな銀行	-	400,000	-	400,000					
株式会社新生銀行	-	400,000	-	400,000					
三井住友信託銀行株式会社	-	400,000	-	400,000					
みずほ信託銀行株式会社	-	400,000	-	400,000					
株式会社あおぞら銀行	-	300,000	-	300,000					
株式会社福岡銀行	-	300,000	-	300,000					
株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	-	400,000	-	400,000					
株式会社日本政策投資銀行(注5)	-	1,600,000	-	1,600,000					
株式会社三井住友銀行	-	1,200,000	-	1,200,000					
株式会社あおぞら銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	-	800,000	-	800,000					
株式会社三井住友銀行	-	1,050,000	-	1,050,000					
株式会社りそな銀行	-	500,000	-	500,000					

(単位:千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率		返済期限 (注3)	使途	摘要
						(注1)	(注2)			
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.914%		2027年2月28日	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.914%		2027年2月28日		
	株式会社みずほ銀行	-	250,000	-	250,000	0.914%		2027年2月28日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	-	1,400,000	-	1,400,000	0.884%		2027年2月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	-	800,000	-	800,000	0.825%		2027年2月28日		
	日本生命保険相互会社(注5)	-	700,000	-	700,000	0.920%		2026年9月30日		
	株式会社新生銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.031%		2028年9月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	800,000	-	800,000	1.031%		2028年9月30日		
	みずほ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	1.031%		2028年9月30日		
	小計	85,500,000	21,000,000	-	106,500,000					
合計	103,130,000	26,700,000	11,580,000	118,250,000						

(注1) 下記(注5)を除き、変動金利による借入れです。

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

(注3) 借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。

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

(注5) 固定金利による借入れです。

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

(注7) 2018年11月30日付で、580,000千円を一部期限前弁済しています。