



KENEDIX

Residential NEXT Investment Corporation

第15期資産運用報告

2019.2.1-2019.7.31

15<sup>th</sup>

ASSET

MANAGEMENT

REPORT



ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

## 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。おかげさまで、本投資法人は、この度第15期(2019年7月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、本投資法人の第15期の決算概況と運用状況についてご報告申し上げます。

第15期は、営業収益8,136百万円、営業利益4,358百万円、経常利益3,741百万円、当期純利益3,741百万円となり、1口当たり分配金は前期比+0.59%の4,063円となりました。

当期におきましては、2019年2月に2期連続となる公募増資による資金調達を実施し、借入金及び手元資金とあわせて東京都所在の賃貸住宅3物件とヘルスケア施設3物件を取得するとともに、大阪市所在の賃貸住宅を1物件売却しております。

保有物件の運用においては、期末時点のポートフォリオの稼働率が97.5%と、引き続き高い稼働率を維持しました。居住用施設においては、良好な市場環境が継続する中、都心の物件を中心に賃料が上昇し、収益性を大きく向上させることができました。一方、ヘルスケア施設については、長期固定の賃貸借契約により、ポートフォリオの安定性維持に貢献しました。

当期以降の状況としましては、2019年9月17日に賃貸住宅1物件を取得(更に、2020年3月までに、賃貸住宅2物件の取得を予定しています。)しております。これにより2019年9月現在の資産規模は144物件、2,342億円(取得価格の総額)となりました。

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

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

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 執行役員  
ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
取締役最高業務執行者 兼 レジデンシャル・リート本部長

佐藤 啓介

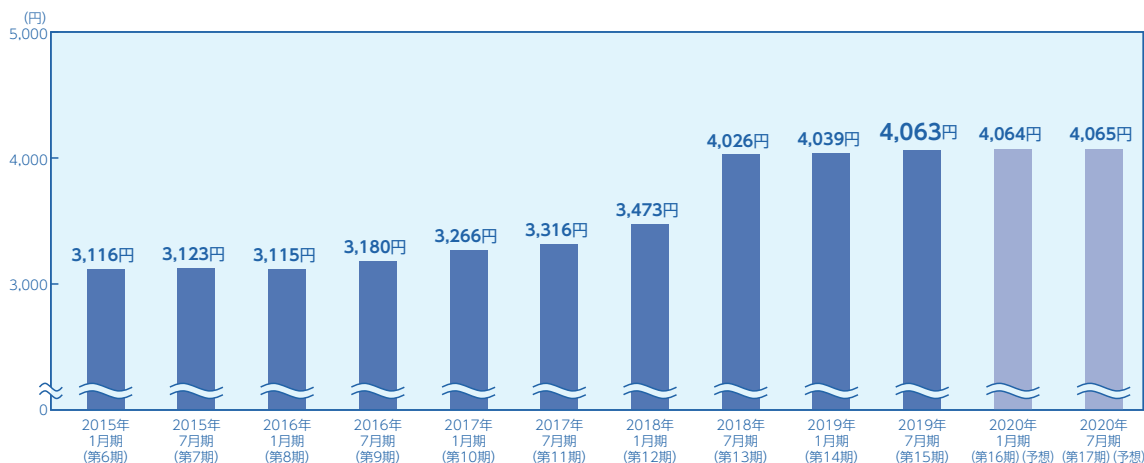


## 1口当たり分配金

(注)第16期予想及び第17期予想の分配金は、一定の前提条件の下に算出した2019年9月12日時点のものです。

第15期(2019年7月期)実績	4,063円
第16期(2020年1月期)予想	4,064円
第17期(2020年7月期)予想	4,065円

## 分配金の推移(注)



(注)2018年2月28日を基準日(2018年3月1日を効力発生日)として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。上記、2018年1月期(第12期)以前の「1口当たり分配金」は、分割を考慮した数値を記載しています。

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)
第15期実績	8,136	4,358	3,741	3,741
第14期実績	7,823	4,213	3,599	3,598

## 運用ハイライト

物件数	143 物件	取得価格合計	2,332 億円	期末稼働率	97.5 %
居住用施設	118 物件	居住用施設	1,773 億円	居住用施設	96.4 %
ヘルスケア施設	24 物件	ヘルスケア施設	541 億円	ヘルスケア施設	100.0 %
その他	1 物件	その他	17 億円		

### 目次

I 投資法人の概要	II 資産運用報告	5
決算ハイライト	III 貸借対照表	38
Management Message	IV 損益計算書	40
サステナビリティ	V 投資主資本等変動計算書	41
ポートフォリオの概要	VI 注記表	42
投資主インフォメーション	VII 金銭の分配に係る計算書	50
投資主優待内容一覧	VIII 独立監査人の監査報告書	51
	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52

# 居住用施設と ヘルスケア施設により 安定と成長の 両立を目指す



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

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の主な投資対象は「人が居住・滞在する空間」である賃貸住宅等の居住用施設、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です。本投資法人はこれら3つの資産クラスへの投資により、安定収益の獲得と持続的成長を実現することを目指しています。

## ▶ 賃料の上昇が本格化、賃貸住宅の収益成長性に注目

本投資法人のポートフォリオの中心である賃貸住宅は、オフィスや商業店舗などに比べて賃料の変動が小さく、また、テナントも分散していることから、収益が安定している資産といえます。特に景気の後退局面においては賃料の下落幅が相対的に小さいため非常にディフェンシブな特性を有しており、不動産投資・運用の分野においては、このディフェンシブな特性が選好されてきました。しかしながら、最近では、こうしたディフェンシブな特性以上に住宅の賃料上昇による収益成長性に注目が集まり始めています。本投資法人における賃貸住宅のテナント入替時の新規賃料の増減率を示したのですが、7期連続でプラス（新規賃料が増加）となっており、特に最近ではその増加率も伸びています（図1）。これにはいくつか要因があります。まず、需要

面についてですが、日本は既に2008年をピークに人口減少が始まりましたが、大都市、特にその中心部においては今も人口流入が続いており、人口が増加しています。就労や就学を目的に人が大都市に集まり、更に利便性を求めてより中心部へ集まるといった構図です。特に女性の社会進出が進む昨今では、夫婦共働きにより経済的に余裕のある世帯が職場の近くに住居を構えることも多くなってきました。更にはそういった若い世代においては、住宅を所有することに拘らない傾向も見受けられ、これらライフスタイルの変化も賃貸住宅への需要をより一層押し上げているものと考えられます。一方で、最近の住宅供給に関しては、リーマンショック以前の水準と比べると、供給が抑えられています。特に東京の中心部においては、住宅の賃料とオフィスやホテルの賃料との乖離が大きいため、開発用地があった場合でも住宅開発の優先度は高くなく、住宅の供給が増えてこないという事情があります。ここ数年における東京23区での賃貸マンションの供給と人口の転入超過数比べた場合（図2）、転入超過数が賃貸マンションの供給を大きく上回っていることが分かります。住宅市場において持ち家よりも賃貸住宅の割合が大きい東京においては、分譲マンションや一戸建ての供給を考慮

図1 テナント入替時 月額賃料の増減率

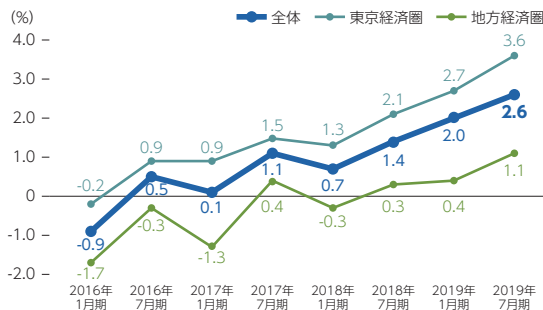
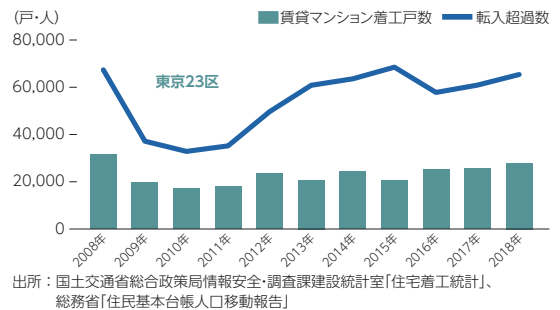


図2 賃貸マンション着工戸数及び転入超過数





したとしても、賃貸住宅の需給関係は良好な状態にあると考えられます。大都市における賃貸住宅を取り巻くこうした好環境は、当面の間、需要と供給の両面において継続するものと考えられますので、元来ディフェンシブと捉えられてきた賃貸住宅ですが、当面の間はそのディフェンシブ性に加えて、賃料上昇による収益の向上も享受できる資産クラスといえます。

### ▶ 拡大するヘルスケア施設市場、長期に渡る安定収益

ご存じのとおり、我が国においては急速に高齢化が進展しています。高齢化率(総人口に占める65歳以上のものの割合)は26.6%(2015年時点)と今や世界で最も高く、今後も高齢化が進むことにより、2065年ころには40%近くになると推計されています。こうした社会の高齢化に伴う医療・介護・福祉需要の増加へどう対応していくかは我が国が抱える喫緊の課題です。この課題に対し、本投資法人は資本市場とヘルスケア施設市場を結び付け、より多くの良質なヘルスケア施設を社会に提供していくことにより、高齢化社会の課題解決の一助を担っていきたいと考えています。国土交通省による「住生活基本計画」では、高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現にむけ、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2025年に4%とする目標を掲げています。2025年における高齢者人口は約3,677万人(注1)と推計されていますので、目標を達成するためには、実に約147万戸の高齢者向け住宅が必要ということになりますが、2017年の時点で約90万戸(注2)の状況ですので、まだまだ供給が求められる施設と言えます。加えて、こういった高齢者向け住宅は流動化されている事案がまだまだ少ないのも事実です。土地の有効活用として高齢者向け住宅を建てた個人や企業、或いは施設のエベレーター自身が保有することも多く、J-REITのような不動産運用を専門とする主体が施設を保有している例は極めて限定的といっても過言ではありません(図3)。今後、ヘルスケア施設の供給が増加するとともに、流動化が進展していくことを想定すると、J-REITの投資対象としてヘルスケア施設の市場規模の拡大余地は非常に大きいと考えています。また、我々のような不動産運用の専門家が施設を保有し、長期に

渡り施設を最適にマネジメントしていく一方で、オペレーターは施設の運営に専念していただくといった役割分担を進めることで、より質の高いヘルスケア施設市場の創造に貢献できるのではないかと考えています。

個別の物件の収益性に目を向けますと、ヘルスケア施設では、有料老人ホームなどを運営するオペレーターとの間で長期の賃料固定型賃貸借契約が締結されることが一般的です。本投資法人の保有する施設においても、2019年7月末時点での賃貸借契約の残存期間は平均で16.8年と非常に長いものとなっています。本投資法人にとっては、長期間の賃貸借契約を締結することにより、短期的な景気や事業環境の変化に左右されることなく、安定した賃料収益が見込むことができ、ヘルスケア施設がポートフォリオの安定収益の基盤となっています。一方、オペレーターにとっては、安定した長期賃貸借契約に基づき施設運営に専念できることで、施設サービスの質の向上に繋がり、ひいては施設の評価や不動産価値の向上に繋がっていくものと考えています。

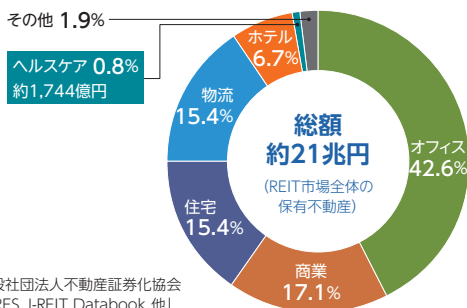
### ▶ 安定と成長の実現へ

以上のとおり、元来の収益安定性に賃料上昇による成長性が加わった居住用施設と長期固定賃料による収益安定性に今後益々の市場拡大が期待されるヘルスケア施設、本投資法人のポートフォリオは安定と成長を両立する非常に魅力的な資産から構成されています。また、もう一つの主たる投資対象であるホテル等の宿泊施設については、まだ投資実績はありませんが、今後投資するにあたっては、こちらもホテル等を運営するオペレーターとの間で固定賃料を主体とする賃貸借契約が締結されている物件に投資する方針ですので、ヘルスケア施設同様にポートフォリオの安定収益基盤となることを期待しています。

更には、2019年9月12日付でお知らせしたとおり、この度、資産運用会社が定める運用ガイドラインについて、本投資法人の従たる投資対象に保育施設を追加する変更を行いました。保育施設は少子化対策の観点から社会的重要性が高い資産であるとともに、底堅い需要に裏付けされた安定的な収益が見込める資産であることから、保育施設への投資を通じてポートフォリオの安定収益基盤の更なる底上げができるものと考えています。

このように、各資産タイプが持つ本来の収益安定性に加えて、社会・経済構造の変化を的確に捉えたポートフォリオの構築により持続的な成長を実現するリートを目指していきたいと考えています。

図3 J-REIT・私募REIT 保有不動産種別 (2019年5月)



出所：一般社団法人不動産証券化協会 [ARES J-REIT Databook 他]

(注1) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」より

(注2) 国土交通省住宅局安心居住推進課「サービス付き高齢者向け住宅に関する現状(平成31年3月8日)」に基づき、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、養護老人ホーム及び経費老人ホームを集計

## 外部評価の取得実績

### 居住用施設に関する外部評価

▶ **DBJ Green Building認証の取得** (注1) ★: 新規取得 (2019年1月) ◆: 更新 (2019年7月)  
 居住用施設 7物件についてDBJ Green Building認証を取得済

KDXレジデンス恵比寿 ◆		KDXレジデンス半蔵門 ◆	
セレニテ 神戸元町 ★	KDXレジデンス 夙川ヒルズ ★	KDXレジデンス 四谷	芦屋ロイヤルホームズ
DBJ Green Building 2018 認証	DBJ Green Building 2018 認証	DBJ Green Building 2017 認証	DBJ Green Building 2017 認証
KDXレジデンス 豊洲			
DBJ Green Building 2017 認証			

### ▶ GRESBリアルエステイト評価の取得



2016年より新規参加したGRESBリアルエステイト評価について、2019年評価において「Green Star」評価を取得 (GRESBレーティング [2スター])

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

### ヘルスケア施設に関する外部評価

#### ▶ BELS評価の取得



プレザングラン 大田多摩川

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。評価結果は星の数(1つ~5つ)により表示されます。

#### ▶ CASBEE評価



エクセレント西宮

兵庫県西宮市に、建築物総合環境性能評価システム(CASBEE—新築(簡易版))に基づいた自己評価を2015年11月に実施し、届出を行っています。

建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

(注1)「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産 (Green Building) を支援するために、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。

## その他の取組み

### エネルギー使用量の削減

	削減目標	2018年度(前年比)
エネルギー使用量	5年間/原単位ベースで5%	増減率 -6.4%

エネルギー使用量の削減などに関する長期目標を設定し、環境負荷低減につながる取り組みを推進

### 宅配ボックスの設置

	8 働きがちな 経済成長を	13 気候変動に 具体的な対策を	設置物件数 <b>112</b> 物件
宅配ボックスの設置により、荷物の再配達を減らし、運搬時のCO <sub>2</sub> 削減やドライバーの労働損失の削減に貢献			

(注2)「年間削減額」は、交換工事実施時に工事施工会社より受領した提案資料をもとに試算した数値です。

### 共用部照明のLED化 (注2)

	2015年以降累計
実施物件数(物件)	46
工事金額(百万円)	78.7
年間削減額(百万円)	22.5

### 電気自動車用コンセントの設置

	EV Point	導入物件数 <b>3</b> 物件
居住者向けに、電気自動車の充電のためのコンセントを駐車場に設置		

II 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期 決算年月	単位	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	
			自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日	自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	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	自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	
営業成績	営業収益	百万円	5,574	5,681	7,097	7,823	8,136	
	うち賃貸事業収益	百万円	5,574	5,671	6,655	7,605	7,933	
	営業費用	百万円	2,741	2,791	3,657	3,610	3,777	
	うち賃貸事業費用	百万円	2,124	2,107	2,554	2,794	2,915	
	営業利益	百万円	2,833	2,889	3,439	4,213	4,358	
	経常利益	百万円	2,316	2,353	2,842	3,599	3,741	
	当期純利益	百万円	2,315	2,352	5,416	3,598	3,741	
財産等の 状況	総資産額	百万円	167,316	176,813	213,558	245,103	254,965	
	(対前期比)	%	(+0.0)	(+5.7)	(+20.8)	(+14.8)	(+4.0)	
	有利子負債額	百万円	81,800	91,130	106,130	123,250	125,900	
	純資産額	百万円	82,559	82,650	98,745	111,951	118,541	
	(対前期比)	%	(+0.0)	(+0.1)	(+19.5)	(+13.4)	(+5.9)	
	出資総額	百万円	80,132	80,132	80,132	93,226	99,731	
1口当 り の 分 配 金 等 の 状 況	分配総額	百万円	2,315	2,424	3,152	3,510	3,687	
	配当性向(注2)	%	100.0	103.1	58.2	97.6	98.5	
	発行済投資口の総口数	口	349,089	349,089	782,928	869,133	907,458	
	1口当たり当期純利益(注3、4)	円	6,632	3,369	7,036	4,143	4,142	
	1口当たり純資産額(注3)	円	236,498	118,379	126,123	128,807	130,630	
	1口当たり分配金	円	6,633	6,946	4,026	4,039	4,063	
	利益分配金	円	6,633	6,946	4,026	4,039	4,063	
	利益超過分配金	円	-	-	-	-	-	
		総資産経常利益率(注5)	%	1.4	1.4	1.5	1.6	1.5
		年換算値(注6)	%	2.8	2.7	2.9	3.1	3.0
	自己資本利益率(注7)	%	2.8	2.8	6.0	3.4	3.2	
	年換算値(注6)	%	5.7	5.6	12.0	6.8	6.5	
	自己資本比率 (対前期増減)	%	49.3 (△0.0)	46.7 (△2.6)	46.2 (△0.5)	45.7 (△0.6)	46.5 (△0.8)	
	総資産有利子負債比率(注8)	%	48.9	51.5	49.7	50.3	49.4	
財務指 標	FFO(注9) (Funds from Operation)	百万円	3,227	3,295	6,126	4,750	4,948	
	1口当たりFFO(注3、10)	円	9,246	4,720	7,824	5,466	5,453	
	賃貸NOI(注11) (Net Operating Income)	百万円	4,335	4,486	5,245	6,154	6,408	
	年換算NOI利回り(注6、12)	%	5.6	5.4	5.5	5.5	5.5	
	賃貸NCF(注13) (Net Cash Flow)	百万円	4,094	4,199	4,808	5,539	5,796	
	年換算NCF利回り(注6、14)	%	5.3	5.1	5.0	5.0	5.0	
	投資物件数	件	113	115	129	138	143	
	賃貸戸数(居住用施設)	戸	7,285	7,646	7,552	8,017	8,080	
参 考 情 報	総賃貸可能面積(注15)	m <sup>2</sup>	295,364.44	306,648.54	410,556.41	467,606.17	491,050.34	
	稼働率(注15)	%	96.9	97.0	97.6	97.7	97.5	
	減価償却費	百万円	884	921	1,144	1,343	1,391	
	資本的支出額	百万円	241	286	436	614	612	

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(注3) 2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益、1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第12期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注4) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注5) 総資産経常利益率=経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

(注6) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第11期は181日、第12期は184日、第13期は181日、第14期は184日、第15期は181日として、年換算値を計算しています。

(注7) 自己資本利益率=当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

(注8) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

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

(注10) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数(円未満を切り捨てて記載しています。)

(注11) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(注12) 年換算NOI利回り=年換算NOI/物件取得価格×100

(注13) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額

(注14) 年換算NCF利回り=年換算NCF/物件取得価格×100

(注15) 底地を含めたポートフォリオ全体の数値、比率を記載しています。

## (2) 当期の資産の運用の経過

### ① 投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2011年11月15日に設立され、2012年4月26日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3278）。その後、3回の公募及び第三者割当による新投資口の発行での資金調達を実施し、時価総額の拡大と資産規模の着実な成長を実現してきましたが、2018年3月1日、更なる成長機会の獲得を求めて、本投資法人を吸収合併存続法人、主な投資対象がヘルスケア施設であるジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）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（本合併に伴い、2018年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口の分割も実施しました）。当期においては、前期に続く2期連続の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6物件の不動産等（取得価格（注1）の総額12,844百万円）を取得しました。当期末現在、合計143物件の不動産等（取得価格の総額233,251百万円（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907,458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。

### ② 運用環境

当期における日本経済の状況は、中国経済の減速など海外経済の動向の影響を受け、輸出や生産活動の一部が弱んでいるものの、良好な雇用・所得環境や高水準の企業収益もあり消費は持ち直しを続け、設備投資も増加傾向にあるなど内需は増加傾向が続いています。今後の日本経済は、内需を支えるファンダメンタルズは良好であることを踏まえると、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されます。一方で、緩やかな減速を続ける中国経済の動向や米中通商問題、英国のEU離脱の動向が世界経済に与える影響、国内経済においては2019年10月に予定されている消費税率の引き上げによる消費動向の推移や、今後の金融資本市場の変動可能性については留意する必要がある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、高齢者向け施設への需要は引き続き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、国内外の投資家による不動産への旺盛な投資需要が継続し、今後も緩和的な金融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、物件取得環境の厳しさも継続していることから、期待利回りは低水準で推移する状態が続いていくものと考えられます。

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



### ③運用状況

#### (A) 資産の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において、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3物件（取得価格の総額3,158百万円）、ヘルスケア施設3物件（取得価格の総額9,685百万円）を取得し、居住用施設1物件（取得価格510百万円・譲渡価格690百万円）を譲渡しました。

<取得資産>

物件番号	取得資産の名称	取得価格（百万円）（注）
T-81	KDXレジデンス上北沢	1,360
T-82	KDXレジデンス上野毛	1,111
T-83	KDXレジデンス東浅草	687
居住用施設	取得価格合計	3,158
H-22	ソクイ・サンシャイン町田	6,934
H-23	せらび恵比寿	1,690
H-24	アルテ石屋川	1,061
ヘルスケア施設	取得価格合計	9,685

<譲渡資産>

物件番号	譲渡資産の名称	譲渡価格（百万円）（注）
R-23	KDXレジデンス新大阪	690

（注）「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。

上記の結果、当期末（2019年7月31日）現在の保有物件は居住用施設が118物件（取得価格の総額177,373百万円）、ヘルスケア施設が24物件（取得価格の総額54,128百万円）、その他（底地）が1物件（取得価格1,750百万円）の計143物件（取得価格の総額233,251百万円）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収受、更新時の賃料増額、駐車場契約率の向上、携帯電話用アンテナの新規設置等による建物付帯収入の増加を図るとともに、賃貸事業費用の削減として、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5物件、共用部のリニューアル工事、専有部のバリューアップ工事及び設備の更新等を実施しました。

当期においても、環境への配慮・取組みとして、共用部へのLED照明導入を引き続き実施しました。また、外部評価機関による環境認証制度であるDBJ Green Building認証については、当期末（2019年7月31日）時点で計7物件の認証を取得しています。

上記の結果、居住用施設の稼働率は当期末（2019年7月31日）時点で96.4%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、96.4%と前期同様に高い水準となりました。

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実施しました。今後も、各施設への往訪、施設管理者へのヒアリングを通じてオペレーターの事業運営能力や経営の安定性等のモニタリングを行います。

上記の結果、ヘルスケア施設の稼働率は期中平均、当期末（2019年7月31日）時点ともに100%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7月31日）時点で97.5%となりました。

### (C) 資金調達

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

当期においては、2019年2月20日に特定資産の取得資金の一部への充当を目的として、公募増資により36,500口の新投資口の発行を行い、6,195百万円の資金を調達しました。また、2019年3月11日に将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資により1,825口の新投資口の発行を行い、309百万円の資金を調達しました。

これらの結果、当期末（2019年7月31日）現在の出資総額は99,731百万円となっています。

#### (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2,900百万円の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として4,300百万円の借入れを行いました。また、2019年8月1日に契約期間が開始するコミットメントライン契約（借入極度額総額4,500百万円）を2019年7月29日に新規設定致しました。

これらの結果、当期末（2019年7月31日）現在の借入金残高は120,900百万円、投資法人債を含めた有利子負債残高は125,900百万円となり、有利子負債の平均残存年数（注1）は4.4年、平均金利（注2）は0.98%に、また長期負債比率（注3）は87.5%、固定金利比率（注4）は94.3%に、総資産有利子負債比率（LTV）は49.4%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98.0%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)

#### (格付けの状況)

当期末（2019年7月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

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

#### (発行登録の状況)

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

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

### ④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益8,136百万円、営業利益4,358百万円、経常利益3,741百万円、当期純利益3,741百万円となりました。

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3,687,001,854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。

### (3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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)
2019年2月20日	公募増資	36,500	905,633	6,195	99,421	(注9)
2019年3月11日	第三者割当増資	1,825	907,458	309	99,731	(注10)

- (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。
- (注9) 1口当たり発行価格175,500円(発行価額169,740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10) 1口当たり発行価額169,740円にて、将来の特定資産の取得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。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第11期 2017年7月	第12期 2018年1月	第13期 <sup>(注)</sup> 2018年7月	第14期 2019年1月	第15期 2019年7月
最 高	320,500	329,500	172,800	181,000	192,600
最 低	263,100	274,800	148,400	160,500	179,900

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

#### (4) 分配金等の実績

当期（第15期）の分配金は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、当期末処分利益のうち当期純利益から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3,687,001千円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,063円となりました。

期 計算期間	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	第15期 自2019年2月 1日 至2019年7月31日
当期末処分利益総額	2,400,002千円	2,437,011千円	5,428,676千円	3,875,050千円	4,125,881千円
利益留保額	84,495千円	12,239千円	2,276,608千円	384,622千円	458,879千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,315,507千円 (6,633円)	2,424,772千円 (6,946円)	3,152,068千円 (4,026円)	3,510,428千円 (4,039円)	3,687,001千円 (4,063円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,315,507千円 (6,633円)	2,424,772千円 (6,946円)	3,152,068千円 (4,026円)	3,510,428千円 (4,039円)	3,687,001千円 (4,063円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

#### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### 今後の運用見通し

本投資法人は、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という3つの基本戦略に基づき、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設、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。なお、上記3つの主たる投資対象を前提として、同じく「人が居住・滞在する空間」であり、本投資法人のポートフォリオの中心である居住用施設との親和性が高いと考えられる保育施設を、2019年9月12日付で従たる投資対象として新たに加えています。

##### (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グリーンリース契約・バリューアップ工事等の実施検討や運営上の課題解決のための協働等、オペレーターとのリレーションを更に深めることにより、今後も本投資法人の内部成長へと繋がるよう運用を行う方針です。

### (C) 資金調達

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

### (D) 情報開示

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

### (E) 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人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関し、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、物件の種類・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。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はございません。

### (参考情報)

#### ① 資産の取得について

本投資法人は、2019年9月12日付で、以下の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しています。

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4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
2019年 9月17 日	T-84	KDXレジデンス西船橋	千葉県 船橋市	非開示(注3)	975	1,060
(注1)	T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷(注2)	東京都 渋谷区	株式会社サンケイビル	2,500	2,710
(注1)	R-46	KDXレジデンス仙台駅東(注2)	宮城県 仙台市	株式会社フージャース アセットマネジメント	1,340	1,410
合計					4,815	5,180

(注1)「取得予定日」のうちT-85は2020年2月28日を期限とし、10営業日前までに、R-46は信託受益権売買契約締結日から6ヶ月以内を期限とし、7営業日前までに本投資法人が書面にて指定した日となります。

(注2)取得予定資産に係る信託受益権売買契約のうちT-85、R-46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3)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。

(注4)「取得予定価格」には、取得予定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5)「鑑定評価額」の価格時点は、2019年9月1日です。

## ② 借入れについて

本投資法人は、将来の資金需要に備え、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保し、財務基盤をより強固なものとするため、2019年7月29日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を決定しました。

契約締結先	借入極度額 (百万円)	契約期間	担保
株式会社三井住友銀行	1,500	2019年8月1日から 2020年7月31日まで	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	1,500		
株式会社みずほ銀行	1,500		

また、上記資産のうち、T-84の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2019年9月17日に合計1,000百万円（シリーズ34）の借入れを実施することを、2019年9月12日付で決定しました。

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 決算年月	第11期 2017年 7月31日現在	第12期 2018年 1月31日現在	第13期 2018年 7月31日現在	第14期 2019年 1月31日現在	第15期 2019年 7月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	349,089口	349,089口	782,928口	869,133口	907,458口
出資総額	80,132百万円	80,132百万円	80,132百万円	93,226百万円	99,731百万円
投資主数	9,328人	8,466人	12,847人	12,484人	11,684人

### (2) 投資口に関する事項

2019年7月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	253,064	27.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	175,232	19.31
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	37,148	4.09
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号晴海 アイランドトリトンスクエアオフィス タワーZ棟	25,488	2.80
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	17,223	1.89
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	16,570	1.82
ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアント 10 パーセント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行 決済事業部	13,258	1.46
三菱UFJモルガン・スタンレー 証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	12,446	1.37
株式会社群馬銀行	群馬県前橋市元総社町194	12,171	1.34
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	東京都港区港南二丁目15番1号 品川 インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部	11,597	1.27
合計		574,197	63.27

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

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	佐藤 啓介	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 レジデンシャル・リート本部長	1,800千円
	奥田 かつ枝	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役 学校法人明治大学専門職大学院 講師 株式会社九段緒方ホールディングス 代表取締役 株式会社九段都市鑑定 代表取締役 株式会社セレスポ 社外監査役	1,800千円
監督役員 (注1)	千葉 理	曙綜合法律事務所 弁護士 桐蔭横浜大学法科大学院 准教授 丸善食品工業株式会社 社外監査役 株式会社IMAGICA GROUP 社外取締役	1,500千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士 合同会社マーキュリーコンサルティング 代表社員 大江戸温泉物語株式会社 監査役 大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社 監査役	1,500千円
	岩尾 總一郎	一般財団法人ハンガリー医科大学事務局 理事 医療法人社団茅ヶ崎セントラルクリニック 理事 医療法人社団建育会 副理事長 公益社団法人全国労働衛生団体連合会 理事	1,500千円
会計監査人 (注2)	EY新日本有限責任監査法人	—	15,000千円

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、コンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名称
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等に関する事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行



### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第14期 2019年1月31日現在		第15期 2019年7月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注6)	保有総額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注6)
信託不動産	居住用施設	東京経済圏 (注2)	118,403	48.3	121,350	47.6
		地方経済圏 (注3)	56,705	23.1	55,969	22.0
	ヘルスケア施設	東京経済圏 (注2)	13,810	5.6	22,751	8.9
		地方経済圏 (注3)	29,291	12.0	30,298	11.9
		その他 (注4)	1,346	0.5	1,328	0.5
信託不動産合計			219,558	89.6	231,698	90.9
不動産	その他	東京経済圏 (注2)	1,798	0.7	1,798	0.7
不動産合計			1,798	0.7	1,798	0.7
匿名組合出資持分 (注1)			111	0.0	2	0.0
預金その他の資産			23,635	9.6	21,467	8.4
資産総額計			245,103	100.0	254,965	100.0

(注1) 合同会社トロピック・スリーを営業者とする劣後匿名組合出資持分です。

(注2) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。

(注3) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。

(注4) 「その他」とは、東京経済圏、地方経済圏以外の地域をいいます。

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

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

#### (2) 主要な保有資産

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

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,734	6,811.38	6,811.38	100.0	2.3	居住用施設
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	7,263	17,575.39	16,504.36	93.9	2.6	居住用施設
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	7,187	15,553.33	15,553.33	100.0	非開示 (注5)	ヘルスケア 施設
H-10	アクティバ琵琶	6,429	39,649.84	39,649.84	100.0	非開示 (注5)	ヘルスケア 施設
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,950	4,854.23	4,770.77	98.3	1.7	居住用施設
T-1	KDX代官山レジデンス	4,781	5,338.99	5,271.41	98.7	2.1	居住用施設
R-39	KDXレジデンス 大濠ハーバービュータワー	4,547	11,855.63	9,106.54	76.8	2.4	居住用施設
H-3	ジョイステージ八王子	3,783	13,812.27	13,812.27	100.0	非開示 (注5)	ヘルスケア 施設
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745	4,591.76	4,497.84	98.0	1.5	居住用施設
H-16	アネシス寺田町	3,557	7,856.64	7,856.64	100.0	非開示 (注5)	ヘルスケア 施設
合計		53,981	127,899.46	123,834.38	-	20.5	

(注1) 「賃貸可能面積」には、2019年7月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、2019年7月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
居住 用施設	東京 経済 圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,781	6,200
		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	1,708	2,170
		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	787	1,010
		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	1,450	1,810
		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	615	914
		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	2,663	3,510
		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	632	741
		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	1,316	1,830
		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	1,109	1,450
		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	3,590
		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	2,854	3,550
		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	2,238	2,530
		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	2,072	2,720
		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	1,761	2,370
		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	1,592	2,000
		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	761	1,060
		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	1,492	1,900
		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	759	1,000
		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	638	844
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宫	東京都中央区日本橋箱崎町41番6号	信託受益権	3,154	4,020
		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	1,156	1,430
		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	3,236	4,090
		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	2,297	2,870
		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	996	1,330
		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	710	930
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号	信託受益権	1,276	1,480
		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	905	1,120
		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	752	958
		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	695	864
		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	598	765
		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	1,241	1,450
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区南雪谷二丁目15番13号	信託受益権	1,024	1,340
		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	1,062	1,280
		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	739	942
		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	766	1,010
		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	870	1,060
		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	788	1,010
		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	599	767
		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	551	654
		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	396	522
		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	776	985
		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	1,001	1,140
		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	1,709	2,080
		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	1,339	1,690
		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	1,001	1,250
		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	560	682
		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	1,319	1,620

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
東京経済圏	居住用施設	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	3,745	4,800
		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	2,575	3,340
		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	1,833	2,370
		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	2,638	3,310
		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	4,950	5,650
		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	862	1,010
		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	1,380	1,940
		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	2,355	2,510
		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	1,421	1,600
		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	1,249	1,560
		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	1,062	1,400
		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	2,994	3,650
		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	1,149	1,500
		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	1,106	1,300
		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	1,191	1,760
		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	722	1,110
		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	2,939	4,320
		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	1,170	1,260
		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	1,240	1,710
		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	806	1,090
		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	566	834
		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	702	975
		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	657	820
		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	775	993
		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	906	1,160
		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	855	1,130
		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	7,734	7,640
		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	1,964	2,170
		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	2,699	2,730
		T-81	KDXレジデンス上北沢	東京都世田谷区上北沢四丁目23番15号	信託受益権	1,395	1,410
		T-82	KDXレジデンス上野毛	東京都世田谷区野毛三丁目2番11号	信託受益権	1,141	1,230
		T-83	KDXレジデンス東浅草	東京都台東区東浅草一丁目9番8号	信託受益権	709	737
		地方経済圏	居住用施設	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
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	1,050	1,380
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	996	1,400
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	2,706	3,420
R-7	KDX宝塚レジデンス			兵庫県宝塚市米町三丁目2番43号	信託受益権	1,353	1,930
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	1,559	2,020
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	779	968
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	786	1,020
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	467	549
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	503	706
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	456	613
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	2,248	2,540
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	863	1,020
R-18	KDXレジデンス神宮前			愛知県名古屋市中区熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	797	1,030
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	780	938
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	419	512
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	1,359	1,650
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	1,281	1,570

## Ⅱ 資産運用報告

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
居住用施設	地方 経済 圏	R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ (注2)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,289	1,424
		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号	信託受益権	682	860
		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	518	666
		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	1,079	1,210
		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	1,458	1,920
		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	553	703
		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	646	873
		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	728	876
		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	738	913
		R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市清西一丁目6番1号	信託受益権	423	531
		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	3,496	4,490
		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	969	1,130
		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	3,157	3,620
		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	1,987	2,410
		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	4,547	5,220
		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	919	1,690
		R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目3番15号	信託受益権	1,278	1,580
		R-42	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮市本町5番26号	信託受益権	643	744
		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	1,690
		R-44	セレニテ神戸元町	兵庫県神戸市中央区海岸通三丁目1番22号	信託受益権	2,492	2,600
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	7,263	7,300		
小計						177,319	216,593
ヘルスケア施設	東京 経済 圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区北堀谷二丁目15番21号	信託受益権	1,093	1,120
		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	1,772	1,780
		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	3,783	3,760
		H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘 (注2)	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	1,094	1,120
		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	2,857	2,940
		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	3,241	3,180
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田(注2)	(西館) 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番7号 (東館) 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番8号	信託受益権	7,187	7,070
		H-23	せらび恵比寿	東京都目黒区三田二丁目10番20号	信託受益権	1,720	1,700
		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	2,576	2,660
		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	834	857
		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	1,608	1,740
		H-9	ざわやか桜式番館	秋田県秋田市卸町一丁目10番3号	信託受益権	954	991
		H-10	アクティブ琵琶 (注2)	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	6,429	6,560
		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	2,078	2,110
H-12	グランダム戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号	信託受益権	1,162	1,190		
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	944	975		
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	761	780		
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	3,557	3,630		
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	2,096	2,170		
H-18	オラーージュ須磨	兵庫県神戸市須磨区若草町三丁目622番地11	信託受益権	2,827	2,810		
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	1,843	1,870		
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	1,422	1,440		
H-24	アルテ石屋川	兵庫県神戸市東灘区御影塚町一丁目10番13号	信託受益権	1,201	1,410		
その他		H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2	信託受益権	1,328	1,380
小計						54,378	55,243

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
その他	東京 経済 圏	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	不動産	1,798	1,840
合計						233,496	273,676

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井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) R-24、H-22は2棟、H-4、H-10は3棟の建物からなり、期末帳簿価額及び期末算定価額は、合計の数値を記載していません。

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第14期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)				第15期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
居住用施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	1	100.0	160	2.1	1	98.7	164	2.1
		T-3	KDX大仏馬レジデンス	1	100.0	58	0.8	1	96.4	58	0.7
		T-4	KDX岩本町レジデンス	1	100.0	28	0.4	1	98.0	28	0.4
		T-5	KDX文京千石レジデンス	1	100.0	49	0.7	1	100.0	50	0.6
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	95.5	24	0.3	1	95.5	25	0.3
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	98.8	109	1.4	1	98.6	103	1.3
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1	100.0	25	0.3	1	94.3	27	0.3
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	97.7	60	0.8	1	98.1	64	0.8
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	95.3	47	0.6	1	96.6	49	0.6
		T-13	KDXレジデンス白金I	1	96.6	111	1.5	1	98.7	113	1.4
		T-15	KDXレジデンス白金II	1	100.0	92	1.2	1	95.4	91	1.2
		T-16	KDXレジデンス南青山	1	100.0	64	0.8	1	100.0	65	0.8
		T-17	KDXレジデンス南麻布	1	97.4	72	1.0	1	95.9	73	0.9
		T-18	KDXレジデンス芝公園	1	96.6	66	0.9	1	95.9	65	0.8
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1	100.0	56	0.7	1	97.7	55	0.7
		T-20	KDXレジデンス高輪	1	100.0	28	0.4	1	100.0	27	0.3
		T-21	KDXレジデンス西原	1	100.0	52	0.7	1	100.0	52	0.7
		T-22	KDXレジデンス代官山II	1	100.0	28	0.4	1	100.0	28	0.4
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	1	100.0	24	0.3	1	93.8	22	0.3
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	1	100.0	97	1.3	1	100.0	97	1.2
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1	100.0	40	0.5	1	97.3	41	0.5
		T-26	KDXレジデンス東新宿	1	97.9	110	1.4	1	98.4	111	1.4
		T-27	KDXレジデンス四谷	1	96.9	79	1.1	1	98.1	79	1.0
		T-28	KDXレジデンス西新宿	1	95.1	34	0.5	1	96.2	35	0.5
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	1	100.0	25	0.3	1	94.4	25	0.3
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	1	94.7	42	0.6	1	100.0	42	0.5
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	1	100.0	28	0.4	1	96.8	28	0.4
		T-32	KDXレジデンス三宿	1	90.5	27	0.4	1	100.0	25	0.3
		T-33	KDXレジデンス用賀	1	97.5	23	0.3	1	100.0	24	0.3
		T-34	KDXレジデンス下馬	1	100.0	21	0.3	1	100.0	21	0.3
		T-35	ラフィネ南馬込	1	100.0	41	0.5	1	100.0	41	0.5
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1	98.7	38	0.5	1	95.9	39	0.5
		T-37	KDXレジデンス田園調布	1	97.2	37	0.5	1	100.0	38	0.5
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1	98.2	28	0.4	1	98.3	29	0.4
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	1	100.0	27	0.4	1	100.0	29	0.4
		T-40	KDXレジデンス御徒町	1	98.1	30	0.4	1	100.0	32	0.4
		T-41	KDXレジデンス元浅草	1	95.9	29	0.4	1	100.0	30	0.4
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1	100.0	24	0.3	1	100.0	24	0.3
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	1	100.0	20	0.3	1	96.8	20	0.3
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	1	100.0	17	0.2	1	100.0	18	0.2
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	1	98.8	34	0.5	1	97.5	35	0.4
		T-46	KDXレジデンス宮前平	1	100.0	36	0.5	1	95.5	37	0.5
		T-47	KDXレジデンス町田	1	100.0	65	0.9	1	100.0	65	0.8
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	1	100.0	44	0.6	1	93.7	44	0.6
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	1	100.0	30	0.4	1	100.0	30	0.4
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	1	100.0	19	0.3	1	100.0	20	0.3
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	1	93.6	38	0.5	1	100.0	41	0.5

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第14期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)				第15期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
居住用施設	東京経済圏	T-52	KDXレジデンス戸越	1	99.3	122	1.6	1	98.0	122	1.5
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	1	97.1	85	1.1	1	98.3	87	1.1
		T-54	KDXレジデンス大島	1	95.7	61	0.8	1	97.4	64	0.8
		T-55	KDXレジデンス大山	1	92.0	91	1.2	1	97.0	94	1.2
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	1	98.8	131	1.7	1	98.3	135	1.7
		T-57	ピーサイト秋葉原	1	100.0	23	0.3	1	100.0	23	0.3
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1	100.0	51	0.7	1	98.6	53	0.7
		T-59	KDXレジデンス千駄木	1	97.8	65	0.9	1	95.1	66	0.8
		T-60	KDXレジデンス成城	1	100.0	39	0.5	1	95.5	42	0.5
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	1	95.2	41	0.5	1	91.0	41	0.5
		T-62	KDXレジデンス入谷	1	100.0	39	0.5	1	100.0	40	0.5
		T-63	KDXレジデンス立川	1	94.3	97	1.3	1	99.4	101	1.3
		T-64	KDXレジデンス鶴見	1	98.4	52	0.7	1	98.4	53	0.7
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	1	96.2	39	0.5	1	98.1	39	0.5
		T-66	KDXレジデンス赤坂	1	96.4	39	0.5	1	100.0	40	0.5
		T-67	KDXレジデンス神田	1	96.9	27	0.4	1	100.0	29	0.4
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	1	99.0	94	1.2	1	97.3	94	1.2
		T-69	KDXレジデンス西馬込	1	89.1	30	0.4	1	98.1	33	0.4
		T-70	KDXレジデンス西麻布	1	100.0	37	0.5	1	94.3	40	0.5
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	1	100.0	26	0.4	1	100.0	27	0.3
	T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	1	100.0	22	0.3	1	97.6	21	0.3	
	T-73	KDXレジデンス文京湯島	1	100.0	24	0.3	1	100.0	25	0.3	
	T-74	KDXレジデンス上石神井	1	97.8	23	0.3	1	97.7	24	0.3	
	T-75	KDXレジデンス新大塚	1	100.0	22	0.3	1	100.0	22	0.3	
	T-76	KDXレジデンス桜上水	1	93.0	29	0.4	1	95.9	29	0.4	
	T-77	KDXレジデンス両国	1	100.0	29	0.4	1	100.0	29	0.4	
	T-78	KDXレジデンス豊洲	1	100.0	180	2.4	1	100.0	181	2.3	
	T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1	100.0	49	0.6	1	97.8	49	0.6	
	T-80	KDXレジデンス日吉	1	93.6	73	1.0	1	97.2	77	1.0	
	T-81	KDXレジデンス上北沢	-	-	-	-	1	92.3	34	0.4	
	T-82	KDXレジデンス上野毛	-	-	-	-	1	100.0	26	0.3	
	T-83	KDXレジデンス東浅草	-	-	-	-	1	96.2	18	0.2	
	R-2	地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1	97.0	51	0.7	1	87.2	49	0.6
R-3	KDX泉レジデンス		1	90.0	41	0.5	1	100.0	43	0.5	
R-4	KDX千早レジデンス		1	96.2	48	0.6	1	93.7	48	0.6	
R-5	KDX堺筋本町レジデンス		1	94.4	106	1.4	1	96.0	107	1.4	
R-7	KDX宝塚レジデンス		1	100.0	59	0.8	1	94.3	58	0.7	
R-8	KDX清水レジデンス		1	96.2	72	1.0	1	93.4	71	0.9	
R-9	KDXレジデンス大通公園		1	89.7	32	0.4	1	93.5	31	0.4	
R-10	KDXレジデンス菊水四条		1	89.8	36	0.5	1	97.9	39	0.5	
R-11	KDXレジデンス豊公園		1	94.0	22	0.3	1	93.8	23	0.3	
R-13	KDXレジデンス一番町		1	85.2	24	0.3	1	88.1	25	0.3	
R-14	KDXレジデンス勾当台 (注4)		-	-	19	0.3	-	-	-	-	
R-15	KDXレジデンス泉中央		1	97.2	23	0.3	1	94.8	23	0.3	
R-16	KDXレジデンス東桜I		1	87.7	90	1.2	1	96.3	91	1.2	
R-17	KDXレジデンス東桜II		1	92.5	36	0.5	1	94.0	37	0.5	
R-18	KDXレジデンス神宮前		1	92.3	38	0.5	1	96.0	39	0.5	
R-19	KDXレジデンス西大馬路		1	99.1	33	0.4	1	97.8	34	0.4	

## II 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第14期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)				第15期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)					
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)		
居住用施設	地方経済圏	R-20	KDXレジデンス西院	1	96.0	19	0.3	1	95.7	18	0.2		
		R-21	KDXレジデンス難波	1	96.2	57	0.8	1	97.7	56	0.7		
		R-22	KDXレジデンス難波南	1	97.4	54	0.7	1	97.3	54	0.7		
		R-23	KDXレジデンス新大阪 (注4)	1	97.7	21	0.3	-	-	0	0.0		
		R-24	KDXレジデンス茨木・II	1	98.4	57	0.8	1	98.4	54	0.7		
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1	100.0	29	0.4	1	95.6	29	0.4		
		R-26	KDXレジデンス守口	1	100.0	24	0.3	1	96.9	23	0.3		
		R-27	KDXレジデンス三宮	1	98.9	38	0.5	1	97.8	39	0.5		
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	86.9	64	0.8	1	87.6	65	0.8		
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	1	100.0	27	0.4	1	90.6	27	0.3		
		R-30	KDXレジデンス天神東II	1	100.0	29	0.4	1	98.4	31	0.4		
		R-32	KDXレジデンス西公園	1	94.9	30	0.4	1	91.3	31	0.4		
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	1	96.2	29	0.4	1	92.4	28	0.4		
		R-34	メロディーハイム御殿山	1	100.0	22	0.3	1	100.0	22	0.3		
		R-35	レオパレスFlat新栄	1	100.0	121	1.6	1	100.0	121	1.5		
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	1	98.4	32	0.4	1	100.0	32	0.4		
		R-37	KDXレジデンス本町橋	1	96.4	107	1.4	1	96.5	107	1.4		
		R-38	KDXレジデンス南草津	1	99.0	100	1.3	1	100.0	104	1.3		
		R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	1	91.6	175	2.3	1	76.8	189	2.4		
		R-40	KDXレジデンス南三条	1	95.2	54	0.7	1	100.0	55	0.7		
		R-41	セレニテ北久宝寺	1	94.2	42	0.6	1	100.0	43	0.5		
R-42	セレニテ西宮本町	1	98.1	21	0.3	1	100.0	23	0.3				
R-43	KDXレジデンス西新	1	96.6	56	0.7	1	96.8	57	0.7				
R-44	セレニテ神戸元町	1	98.6	73	1.0	1	97.2	76	1.0				
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	1	93.3	203	2.7	1	93.9	206	2.6				
小計				116	96.7	6,147	80.8	118	96.4	6,283	79.2		
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)		
		H-2	ニチイホーム中野南台	1	100.0			1	100.0				
		H-3	ジョイステージ八王子	1	100.0			1	100.0				
		H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1	100.0			1	100.0				
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	1	100.0			1	100.0				
		H-21	プレザングラン 大田多摩川	1	100.0			1	100.0				
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田	-	-			-	-			1	100.0
		H-23	せらび恵比寿	-	-			-	-			1	100.0
	地方経済圏	H-6	天	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)		
		H-7	イリーゼ西岡	1	100.0			1	100.0				
		H-8	いざりえ恵庭ビル	1	100.0			1	100.0				
		H-9	さわやか桜式番館	1	100.0			1	100.0				
		H-10	アクティブ琵琶	1	100.0			1	100.0				
		H-11	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	1	100.0			1	100.0				
		H-12	グランダム戸厄神	1	100.0			1	100.0				
		H-13	エクセレント西宮	1	100.0			1	100.0				
		H-15	エクセレント北野	1	100.0			1	100.0				
		H-16	アネシス寺田町	1	100.0			1	100.0				
		H-17	ロココリハ	1	100.0			1	100.0				
H-18	オラージュ須磨	1	100.0	1	100.0								
H-19	カネディアンヒル	1	100.0	1	100.0								



用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第14期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)				第15期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
ヘル ス ケ ア 施 設	地 方 経 済 圏 其 他	H-20	アネシス兵庫	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
		H-24	アルテ石屋川	-	-	-	-	1	100.0		
		H-14	グランヒルズおがわらこ	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0		
小計				21	100.0	1,415	18.6	24	100.0	1,605	20.2
その他	東京 経済 圏	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	-	100.0	43	0.6	-	100.0	43	0.6
合計				137	97.7	7,605	100.0	142	97.5	7,933	100.0

- (注1) 居住用施設の「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。2019年7月31日現在、底地の1物件及びラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産の全てについて、マスターリース契約が締結されており、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数（延べ数）、及びマスターリース契約が締結されていない物件については、エンドテナント数を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は14社となります。ヘルスケア施設の「テナント総数」は2019年7月31日現在有効な各保有資産に係るマスターリース契約のテナント数の合計を記載しています。
- (注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しています。
- (注3) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の各期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。
- (注4) R-14 KDXレジデンス勾当台は2019年1月24日に、R-23 KDXレジデンス新大阪は2019年2月1日に譲渡しました。
- (注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

#### (有価証券組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注2)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社トロピック・スリーを営業者とする劣後匿名組合出資持分 (注1)	劣後匿名 組合出資 持分	-	-	2	-	2	-	-
合計		-	-	2	-	2	-	-

- (注1) 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、当該運用対象資産は、2019年6月3日付で、本投資法人が取得しています。
- (注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。当期において、投資有価証券評価損5百万円を計上しています。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	94,500	85,500	△483
合計	-	94,500	85,500	△483

- (注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
- (注2) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。
- (注3) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

#### (5) その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記 (3) 組入資産明細に一括して記載しています。当期末において、前記 (3) に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4. 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第16期（2020年1月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	大規模修繕工事	自 2019年8月 至 2020年1月	78	-	-
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	大規模修繕工事	自 2019年8月 至 2020年1月	70	-	-
H-6	天	北海道札幌市	大規模修繕工事	自 2019年8月 至 2020年1月	68	-	-
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 （Ⅲ期工事）	自 2019年8月 至 2020年1月	56	-	-
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	大規模修繕工事	自 2019年8月 至 2020年1月	45	-	-
T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	大規模修繕工事	自 2019年8月 至 2020年1月	38	-	-
T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	大規模修繕工事	自 2019年8月 至 2020年1月	35	-	-
R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	給湯器一斉交換工事	自 2019年8月 至 2020年1月	5	-	-
R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	共用設備交換工事	自 2019年8月 至 2020年1月	4	-	-

### (2) 期中の資本的支出

当期（2019年7月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で612百万円であり、修繕費に計上した300百万円と合わせ、合計912百万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）
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	121
R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	大規模修繕工事	自 2019年3月 至 2019年7月	51
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	46
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4月 至 2019年7月	40
H-19	カネディアンヒル	兵庫県神戸市	設備交換工事	自 2019年3月 至 2019年6月	39
T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	大規模修繕工事	自 2019年5月 至 2019年7月	32
その他					279
ポートフォリオ全体					612

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	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	第15期 自2019年2月1日 至2019年7月31日
当期首積立金残高	1,161	1,295	1,384	732	831
当期積立額	151	263	302	101	71
当期積立金取崩額	17	174	954	2	4
次期繰越額	1,295	1,384	732	831	898

## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第14期 自2018年8月1日 至2019年1月31日	第15期 自2019年2月1日 至2019年7月31日
① 資産運用報酬(注)	513,065千円	562,274千円
② 資産保管手数料	11,985千円	13,404千円
③ 一般事務委託手数料	41,723千円	45,950千円
④ 役員報酬	8,100千円	8,100千円
⑤ その他営業費用	240,701千円	231,968千円
合計	815,575千円	861,697千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、物件取得に係る運用報酬(第14期285,477千円、第15期128,443千円)、物件譲渡に係る譲渡報酬(第14期3,652千円、第15期3,450千円)があります。

### (2) 借入状況

2019年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2018年7月31日	1,250	-	0.412	2019年7月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年7月31日	800	-	0.412	2019年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年2月28日	-	1,000	0.413	2020年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2019年7月31日	-	1,000	0.374	2020年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年7月31日	-	500	0.324	2020年7月31日			
	小計		2,050	2,500					
1年 内返 済予 定の 長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年11月28日	1,500	1,500	0.689	2019年11月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年8月22日	1,000	-	0.486	2019年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月22日	500	-	0.486	2019年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2018年7月30日	500	-	0.362	2019年7月31日			
	株式会社新生銀行	2018年7月30日	500	-	0.362	2019年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年8月2日	1,500	1,500	0.437	2020年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社	300	300						
	株式会社あおぞら銀行	200	200						
	株式会社福岡銀行	200	200						
	株式会社新生銀行(注5)	2015年7月29日	1,750	1,750	0.729	2020年7月29日			
	株式会社三井住友銀行(注5)		1,750	1,750					
株式会社三菱UFJ銀行(注5)	1,000		1,000						
株式会社みずほ銀行(注5)	500		500						
株式会社りそな銀行(注5)	500		500						
みずほ信託銀行株式会社(注5)	500	500							
	小計		15,700	13,200					

## II 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年1月31日	1,000	1,000	1.109	2021年1月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年1月31日	1,000	1,000	1.221	2021年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年3月28日	1,350	1,350	1.183	2021年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年4月30日	2,000	2,000	1.267	2022年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年4月30日	1,500	1,500	1.267	2022年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年4月30日	1,000	1,000	1.267	2022年4月30日			
	株式会社りそな銀行	2014年4月30日	1,000	1,000	1.267	2022年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年8月7日	1,100	1,100	0.916	2021年8月7日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,100	1,100					
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		350	350					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2014年8月7日	1,000	1,000	0.996	2021年8月7日			
	株式会社三井住友銀行	2014年8月7日	400	400	1.254	2023年8月7日			
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		150	150					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2014年8月7日	500	500	1.320	2023年8月7日			
	株式会社三井住友銀行	2014年8月29日	600	600	0.945	2021年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月29日	600	600	0.945	2021年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年8月29日	500	500	0.945	2021年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2014年11月14日	950	950	1.083	2022年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年11月28日	2,000	2,000	0.804	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年2月5日	1,200	1,200	0.875	2022年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月5日	1,200	1,200	1.105	2024年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年4月30日	2,000	2,000	0.875	2022年4月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年4月30日	1,500	1,500	0.987	2023年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年4月30日	2,000	2,000	1.100	2024年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年4月30日	1,000	1,000	1.265	2025年4月30日			
	株式会社新生銀行	2015年7月29日	1,100	1,100	1.115	2022年7月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行	2015年8月31日	300	300	0.678	2020年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2015年8月31日	1,100	1,100	0.923	2022年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2015年8月31日	700	700	0.923	2022年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年8月31日	950	950	1.047	2023年8月31日			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年8月31日	1,700	1,700	1.169	2024年8月31日				
株式会社みずほ銀行	2015年8月31日	950	950	1.169	2024年8月31日				
株式会社三井住友銀行	2015年8月31日	2,000	2,000	1.345	2025年8月31日				
株式会社日本政策投資銀行(注3)	2015年8月31日	1,000	1,000	1.193	2024年8月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月27日	300	300	0.624	2020年10月27日				
株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月27日	1,000	1,000	1.156	2025年4月27日				
株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月28日	1,000	1,000	0.819	2025年4月28日				
株式会社三井住友銀行	2016年4月28日	2,500	2,500	0.903	2026年4月30日				
株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2016年8月1日	1,000	1,000	0.660	2025年7月31日				

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行 (注3)	2016年8月30日	1,500	1,500	0.816	2026年8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.713	2024年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年8月31日	1,000	1,000	0.797	2025年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年8月31日	500	500	0.797	2025年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2016年8月31日	2,000	2,000	0.670	2025年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社 (注3)	2016年8月31日	500	500	0.751	2025年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	3,000	3,000	0.906	2026年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注3)	2016年11月1日	1,000	1,000	0.773	2025年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日			
	株式会社新生銀行	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日			
	みずほ信託銀行株式会社 (注3)	2017年8月22日	1,200	1,200	0.928	2027年8月22日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注3)	2017年8月22日	1,000	1,000	0.928	2027年8月22日			
	株式会社みずほ銀行 (注3)	2017年8月22日	500	500	0.928	2027年8月22日			
	株式会社福岡銀行 (注3)	2017年8月22日	500	500	0.928	2027年8月22日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.501	2023年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.501	2023年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.582	2024年2月29日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,000	1,000	0.582	2024年2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	1,000	1,000	0.582	2024年2月29日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	500	500	0.624	2024年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社 (注3)	2017年8月31日	500	500	0.661	2024年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.665	2025年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2017年8月31日	1,000	1,000	0.749	2026年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月31日	1,000	1,000	0.749	2026年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2018年7月30日	1,000	1,000	0.409	2021年7月31日			
	株式会社新生銀行	2018年7月30日	1,000	1,000	0.409	2021年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月30日	500	500	0.409	2021年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年7月30日	500	500	0.409	2021年7月31日			
	日本生命保険相互会社 (注3)	2018年7月30日	500	500	0.900	2027年1月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年8月2日	1,500	1,500	0.799	2026年2月2日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	日本生命保険相互会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社新生銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		300	300					
株式会社三井住友銀行	2018年8月31日		1,000	1,000			0.509	2022年8月31日	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月31日		400	400			0.509	2022年8月31日	
株式会社日本政策投資銀行 (注3)	2018年8月31日		1,600	1,600			0.498	2022年8月31日	
株式会社三井住友銀行	2018年8月31日	1,200	1,200	0.592	2023年8月31日				
株式会社あおぞら銀行	2018年8月31日	1,000	1,000	0.592	2023年8月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月31日	800	800	0.592	2023年8月31日				
株式会社三井住友銀行	2018年8月31日	1,050	1,050	0.914	2027年2月28日				
株式会社りそな銀行	2018年8月31日	500	500	0.914	2027年2月28日				
三井住友信託銀行株式会社	2018年8月31日	500	500	0.914	2027年2月28日				

## II 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月31日	500	500	0.914	2027年2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年8月31日	250	250	0.914	2027年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注3)	2018年8月31日	1,400	1,400	0.884	2027年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2018年8月31日	800	800	0.825	2027年2月28日			
	日本生命保険相互会社 (注3)	2018年9月28日	700	700	0.920	2026年9月30日			
	株式会社新生銀行	2018年9月28日	1,000	1,000	1.031	2028年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年9月28日	800	800	1.031	2028年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年9月28日	500	500	1.031	2028年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	-	500	0.438	2020年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2019年6月3日	-	400	0.363	2024年11月30日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2019年6月3日	-	2,000	0.330	2025年5月31日			
	株式会社新生銀行	2019年6月3日	-	500	0.484	2025年11月30日			
	株式会社新生銀行	2019年7月31日	-	500	0.272	2023年1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年7月31日	-	800	0.299	2023年7月31日			
	小計			100,500	105,200				
合計			118,250	120,900					

(注1) 下記 (注3) を除き、変動金利による借入れです。

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

(注3) 固定金利による借入れです。

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

(注5) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることになった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

### (3) 投資法人債

2019年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.200	2021年8月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.540	2026年8月28日			
第3回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.800	2028年8月30日			
第4回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,000	1,000	0.410	2023年11月30日			
第5回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,000	1,000	0.850	2028年11月30日			
合計		5,000	5,000					

(注1) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6. 期中の売買状況

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

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	売却損益 (百万円) (注2)
信託受益権	T-81	KDXレジデンス上北沢	2019年 2月1日	1,360	-	-	-	-
信託受益権	T-82	KDXレジデンス上野毛	2019年 2月1日	1,111	-	-	-	-
信託受益権	T-83	KDXレジデンス東浅草	2019年 2月21日	687	-	-	-	-
信託受益権	R-23	KDXレジデンス新大阪	-	-	2019年 2月1日	690	482	203
信託受益権	H-22	ツクイ・サンシャイン町田	2019年 3月1日	6,934	-	-	-	-
信託受益権	H-23	せらび恵比寿	2019年 6月3日	1,690	-	-	-	-
信託受益権	H-24	アルテ石屋川	2019年 6月3日	1,061	-	-	-	-

(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) 「帳簿価額」及び「売却損益」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

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

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	T-81	KDXレジデンス上北沢	2019年 2月1日	1,360	1,400	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 9月1日
取得	信託受益権	T-82	KDXレジデンス上野毛	2019年 2月1日	1,111	1,200	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 12月1日
取得	信託受益権	T-83	KDXレジデンス東浅草	2019年 2月21日	687	727	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 12月1日
譲渡	信託受益権	R-23	KDXレジデンス新大阪	2019年 2月1日	690	578	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 7月31日
取得	信託受益権	H-22	ツクイ・サンシャイン町田	2019年 3月1日	6,934	7,070	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 12月1日
取得	信託受益権	H-23	せらび恵比寿	2019年 6月3日	1,690	1,700	JLL森井鑑定 株式会社	2018年 12月1日
取得	信託受益権	H-24	アルテ石屋川	2019年 6月3日	1,061	1,430	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 12月1日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」には、取得資産又は譲渡資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買価格（取得・譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。なお、H-22 ツクイ・サンシャイン町田の不動産鑑定評価額に関しては東館及び西館の合計を記載しております。

②その他

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、東陽監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(2019年2月1日～2019年7月31日)に該当した取引は、金利スワップ取引6件であり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

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

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等 (注2)	売付額等 (注2)
総額	12,844百万円	690百万円
利害関係人等との取引の内訳		
合同会社KSLF5	6,934百万円 (54.0%)	-百万円 (-%)
合計	6,934百万円 (54.0%)	-百万円 (-%)

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
支払賃料	22百万円	合同会社KRF17	1百万円	7.3%

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

(注2) 「買付額等」又は「売付額等」は、取得又は譲渡に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。  
ケネディクス・エンジニアリング株式会社 資本的支出工事43百万円、修繕工事3百万円

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

本資産運用会社は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。



## 7. 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### (4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

本投資法人の資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

#### ①取得等の状況

取得年月日	投資口数	処分口数（口）	保有口数（口）
2018年3月1日(注)	1	-	1
累計	1	-	1

(注)2015年7月21日付で、ジャパン・シニアリビング投資法人の投資口1口を取得しましたが、本投資法人との合併に伴い、合併の効力発生日である2018年3月1日付で、本投資法人の投資口を取得しました。

#### ②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有資産 (百万円)	総発行口数に 対する比率(%)
第13期 自2018年2月1日 至2018年7月31日	1	0	0.0
第14期 自2018年8月1日 至2019年1月31日	1	0	0.0
第15期 自2019年2月1日 至2019年7月31日	1	0	0.0

### (5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### (6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## 8. その他

### (1) お知らせ

#### ①投資主総会

該当事項はありません。

#### ②役員会

承認日	項目	概要
2019年2月13日	新投資口引受契約締結	引受会社（SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村証券株式会社）に発行する投資口の募集に関する事務を委託しました。

### (2) その他

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

## Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,356,302	10,296,548
信託現金及び信託預金	9,721,629	9,903,118
営業未収入金	26,612	36,005
前払費用	7,450	12,815
未収消費税等	338,402	—
その他	6,081	856
流動資産合計	22,456,477	20,249,344
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	95,077,289	99,911,220
減価償却累計額	△9,123,715	△10,381,143
信託建物 (純額)	85,953,573	89,530,077
信託構築物	947,729	1,073,137
減価償却累計額	△161,739	△191,362
信託構築物 (純額)	785,989	881,774
信託機械及び装置	1,429,327	1,436,362
減価償却累計額	△288,590	△321,177
信託機械及び装置 (純額)	1,140,736	1,115,184
信託工具、器具及び備品	473,614	523,059
減価償却累計額	△51,478	△65,444
信託工具、器具及び備品 (純額)	422,136	457,614
信託土地	130,189,152	138,484,736
有形固定資産合計	220,289,630	232,267,430
無形固定資産		
信託借地権	1,067,058	1,228,912
その他	6,339	5,563
無形固定資産合計	1,073,398	1,234,475
投資その他の資産		
投資有価証券	111,796	2,398
差入敷金及び保証金	29,097	89,097
長期前払費用	1,059,774	1,014,728
投資その他の資産合計	1,200,668	1,106,223
固定資産合計	222,563,697	234,608,129
繰延資産		
投資法人債発行費	38,570	35,327
投資口交付費	45,012	72,944
繰延資産合計	83,583	108,272
資産合計	245,103,757	254,965,747

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	912,385	772,751
短期借入金	2,050,000	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	9,700,000	13,200,000
未払金	298,718	305,806
未払費用	27,236	27,560
未払法人税等	605	605
未払消費税等	11,413	21,474
前受金	1,096,282	1,148,654
預り金	75,292	58,742
その他	—	10,098
流動負債合計	14,171,933	18,045,693
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	106,500,000	105,200,000
信託預り敷金及び保証金	2,682,738	3,099,642
信託入居一時金預り金	4,405,195	4,493,753
資産除去債務	—	67,338
その他	392,732	517,915
固定負債合計	118,980,667	118,378,649
負債合計	133,152,600	136,424,343
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	93,226,228	99,731,514
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	※2 1,980,000
任意積立金合計	2,000,000	1,980,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,875,050	4,125,881
剰余金合計	19,062,150	19,292,981
投資主資本合計	112,288,379	119,024,495
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△337,222	△483,092
評価・換算差額等合計	△337,222	△483,092
純資産合計	※1 111,951,157	※1 118,541,403
負債純資産合計	245,103,757	254,965,747

## IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2018年8月1日		自 2019年2月1日	
	至 2019年1月31日		至 2019年7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,085,174	※1	7,342,246
その他賃貸事業収入	※1	520,733	※1	590,778
不動産等売却益	※2	203,178	※2	203,392
受取配当金		14,461		—
営業収益合計		7,823,548		8,136,417
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,794,762	※1	2,915,721
資産運用報酬		513,065		562,274
資産保管手数料		11,985		13,404
一般事務委託手数料		41,723		45,950
役員報酬		8,100		8,100
その他営業費用		240,701		231,968
営業費用合計		3,610,337		3,777,419
営業利益		4,213,210		4,358,998
営業外収益				
受取利息		45		38
未払分配金除斥益		313		765
還付加算金		3		463
営業外収益合計		362		1,268
営業外費用				
支払利息		491,744		485,799
投資法人債利息		9,974		13,825
融資手数料		101,223		100,264
投資法人債発行費償却		2,560		3,243
投資口交付費償却		9,022		15,269
営業外費用合計		614,525		618,402
経常利益		3,599,047		3,741,863
税引前当期純利益		3,599,047		3,741,863
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		3,598,442		3,741,258
前期繰越利益		276,608		384,622
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,875,050		4,125,881

V 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金				剰余金合計		
		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（△）			
			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	93,226,228 <sup>※1</sup>	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

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金				剰余金合計		
		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（△）			
			一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	93,226,228	13,187,100	2,000,000	2,000,000	3,875,050	19,062,150	112,288,379	
当期変動額								
新投資口の発行	6,505,285						6,505,285	
一時差異等 調整積立金の取崩			△20,000	△20,000	20,000	-	-	
剰余金の配当					△3,510,428	△3,510,428	△3,510,428	
当期純利益					3,741,258	3,741,258	3,741,258	
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	6,505,285	-	△20,000	△20,000	250,830	230,830	6,736,116	
当期末残高	99,731,514 <sup>※1</sup>	13,187,100	1,980,000	1,980,000	4,125,881	19,292,981	119,024,495	

	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	△337,222	△337,222	111,951,157
当期変動額			
新投資口の発行			6,505,285
一時差異等 調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△3,510,428
当期純利益			3,741,258
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△145,870	△145,870	△145,870
当期変動額合計	△145,870	△145,870	6,590,246
当期末残高	△483,092	△483,092	118,541,403

## VI 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期 (ご参考) 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
1. 資産の評価基準 及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価 償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物 2~69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。	(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 3~65年 機械及び装置 8~40年 工具、器具及び備品 2~30年 (2) 無形固定資産 (信託財産を含みます) 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間に基づき定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理 方法	(1) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の 計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は50,824千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は33,037千円です。
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については、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、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については、有効性の評価は省略しています。

期別 項目	前期 (ご参考) 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

### 〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (ご参考) (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)																												
<p>※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																												
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>負ののれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td>合併による負ののれん発生益の一部積立て</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	2,000,000	当期首残高	-	当期積立額	2,000,000	当期取崩額	-	当期末残高	2,000,000	積立て、取崩しの発生事由	合併による負ののれん発生益の一部積立て	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>負ののれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td style="text-align: right;">20,000</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td style="text-align: right;">1,980,000</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td>分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	2,000,000	当期首残高	2,000,000	当期積立額	-	当期取崩額	20,000	当期末残高	1,980,000	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	2,000,000																												
当期首残高	-																												
当期積立額	2,000,000																												
当期取崩額	-																												
当期末残高	2,000,000																												
積立て、取崩しの発生事由	合併による負ののれん発生益の一部積立て																												
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	2,000,000																												
当期首残高	2,000,000																												
当期積立額	-																												
当期取崩額	20,000																												
当期末残高	1,980,000																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												

## 〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日		当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	6,711,825	賃料収入	6,964,736
地代収入	43,749	地代収入	43,750
共益費収入	329,599	共益費収入	333,759
計	7,085,174	計	7,342,246
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	210,398	駐車場収入	206,653
その他収入	310,334	その他収入	384,125
計	520,733	計	590,778
不動産賃貸事業収益合計	7,605,908	不動産賃貸事業収益合計	7,933,025
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	408,364	管理委託費	425,193
水道光熱費	97,432	水道光熱費	95,304
公租公課	410,483	公租公課	476,820
修繕費	318,838	修繕費	300,657
保険料	11,487	保険料	11,671
信託報酬	53,141	信託報酬	53,335
減価償却費	1,343,163	減価償却費	1,391,292
その他賃貸事業費用	151,851	その他賃貸事業費用	161,445
不動産賃貸事業費用合計	2,794,762	不動産賃貸事業費用合計	2,915,721
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,811,146	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	5,017,303
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)		※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	
KDXレジデンス勾当台		KDXレジデンス新大阪	
不動産等売却収入	730,574	不動産等売却収入	690,000
不動産等売却原価	500,913	不動産等売却原価	482,312
その他売却費用	26,481	その他売却費用	4,295
不動産等売却益	203,178	不動産等売却益	203,392

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日		当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	
	※1. 発行可能投資 口総口数及び 発行済投資口 の総口数	発行可能投資口総口数	10,000,000 □	発行可能投資口総口数
	発行済投資口の総口数	869,133 □	発行済投資口の総口数	907,458 □



[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>(繰延税金資産)</td><td></td></tr> <tr><td>合併時受入評価差額</td><td style="text-align: right;">741,176</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">106,528</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">847,704</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△847,704</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		合併時受入評価差額	741,176	繰延ヘッジ損益	106,528	繰延税金資産小計	847,704	評価性引当額	△847,704	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>(繰延税金資産)</td><td></td></tr> <tr><td>合併時受入評価差額</td><td style="text-align: right;">720,920</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">152,608</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">21,272</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">1,872</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">181</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">896,855</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△ 896,855</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		合併時受入評価差額	720,920	繰延ヘッジ損益	152,608	資産除去債務	21,272	投資有価証券評価損	1,872	信託借地権償却額	181	繰延税金資産小計	896,855	評価性引当額	△ 896,855	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-
(繰延税金資産)																																			
合併時受入評価差額	741,176																																		
繰延ヘッジ損益	106,528																																		
繰延税金資産小計	847,704																																		
評価性引当額	△847,704																																		
繰延税金資産合計	-																																		
繰延税金資産の純額	-																																		
(繰延税金資産)																																			
合併時受入評価差額	720,920																																		
繰延ヘッジ損益	152,608																																		
資産除去債務	21,272																																		
投資有価証券評価損	1,872																																		
信託借地権償却額	181																																		
繰延税金資産小計	896,855																																		
評価性引当額	△ 896,855																																		
繰延税金資産合計	-																																		
繰延税金資産の純額	-																																		
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.51 %</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△ 30.73 %</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△ 0.76 %</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.02 %</td></tr> </table>	法定実効税率	31.51 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 30.73 %	その他	△ 0.76 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02 %	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.51 %</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△ 31.04 %</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.45 %</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.02 %</td></tr> </table>	法定実効税率	31.51 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 31.04 %	その他	△0.45 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02 %														
法定実効税率	31.51 %																																		
(調整)																																			
支払分配金の損金算入額	△ 30.73 %																																		
その他	△ 0.76 %																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02 %																																		
法定実効税率	31.51 %																																		
(調整)																																			
支払分配金の損金算入額	△ 31.04 %																																		
その他	△0.45 %																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02 %																																		

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第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」をご参照ください。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## ①信用リスク

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

## ②市場リスク

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

## ③流動性リスク

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

#### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

#### ②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	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。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品  
(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	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  
(単位：千円)

	1年以内
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) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,050,000	—	—	—	—	—
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

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

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

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第15期末（2019年7月31日）後9年2ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第15期末（2019年7月31日）後9年4ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

#### ①信用リスク

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

#### ②市場リスク

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

#### ③流動性リスク

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

### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	10,296,548	10,296,548	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,903,118	9,903,118	—
資産計	20,199,667	20,199,667	—
(1) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,200,000	13,198,325	△1,674
(3) 投資法人債	5,000,000	5,036,600	36,600
(4) 長期借入金	105,200,000	106,075,204	875,204
負債計	125,900,000	126,810,130	910,130
デリバティブ取引	△483,092	△483,092	—

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

## (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

## 資産

## (1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

## 負債

## (1) 短期借入金

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

## (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

## (3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

## デリバティブ取引

## ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

## ②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	56,200,000	48,700,000	△483,092	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			94,500,000	85,500,000	△483,092	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品  
(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	2,398

※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5,942千円を計上しています。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	10,296,548
信託現金及び信託預金	9,903,118
合計	20,199,667

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	—	1,000,000	3,000,000
長期借入金	13,200,000	9,450,000	19,650,000	11,550,000	12,800,000	51,750,000
合計	15,700,000	9,450,000	20,650,000	11,550,000	13,800,000	54,750,000

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
193,148,357	28,208,331	221,356,688	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）賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権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）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、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当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
221,356,688	12,139,653	233,496,342	273,676,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権6物件の取得（13,400,965千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（482,312千円）及び減価償却費（1,391,231千円）です。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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





〔資産除去債務に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日								
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	-	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は2019年6月3日に取得した「アルテ石屋川」において、土地に係る一般定期転借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上していません。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間47年1ヶ月と見積もり、割引率は0.54711%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">期首残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: right;">67,277千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">61千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">67,338千円</td> </tr> </table>	期首残高	-	有形固定資産の取得に伴う増加額	67,277千円	時の経過による調整額	61千円	期末残高	67,338千円
期首残高	-									
有形固定資産の取得に伴う増加額	67,277千円									
時の経過による調整額	61千円									
期末残高	67,338千円									

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合 (注1)	取引の内容	取引金額 (千円) (注4)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	合同会社KSLF8	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	不動産信託受益権の購入 (注2)	11,650,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.89%	資金の返済 (注3)	500,000	1年内返済予定の長期借入金	300,000
				資金の借入れ (注3)	1,700,000	長期借入金	5,300,000
				支払利息 (注3)	19,033	未払利息	121

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき決定しています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

(注4) 取引金額には消費税等は含まれていません。

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合 (注1)	取引の内容	取引金額 (千円) (注4)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	合同会社KSLF5	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	不動産信託受益権の購入 (注2)	6,934,600	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	0.00%	資金の借入れ (注3)	400,000	1年内返済予定の長期借入金	800,000
						長期借入金	5,200,000
				支払利息 (注3)	19,499	未払利息	375

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき決定しています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

(注4) 取引金額には消費税等は含まれていません。



[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日		当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	
1口当たり純資産額	128,807円	1口当たり純資産額	130,630円
1口当たり当期純利益	4,143円	1口当たり当期純利益	4,142円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日		当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	
当期純利益 (千円)	3,598,442	当期純利益 (千円)	3,741,258
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,598,442	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,741,258
期中平均投資口数 (口)	868,508	期中平均投資口数 (口)	903,243

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

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

当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
I 当期末処分利益	3,875,050,769円	4,125,881,528円
II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金取崩額※1	20,000,000円	20,000,000円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,510,428,187円 (4,039円)	3,687,001,854円 (4,063円)
IV 次期繰越利益	384,622,582円	458,879,674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>	<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3,687,001,854円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

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


## Ⅷ 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2019年9月12日

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人  
役員会 御中

## EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 吉田 雅彦   
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 齋木 夏生   
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の2019年2月1日から2019年7月31日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

## 計算書類等に対する経営者の責任

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

## 監査人の責任

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

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

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

## 監査意見

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

## 利害関係

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

以 上

## Ⅸ キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日		自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,599,047		3,741,863	
減価償却費	1,343,939		1,392,068	
投資法人債発行費償却	2,560		3,243	
投資口交付費償却	9,022		15,269	
受取利息	△45		△38	
支払利息	501,719		499,624	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	2,576		△9,393	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△338,402		338,402	
前払費用の増減額 (△は増加)	3,405		△5,365	
営業未払金の増減額 (△は減少)	117,776		△109,149	
未払金の増減額 (△は減少)	15,829		7,522	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△52,443		10,061	
前受金の増減額 (△は減少)	137,469		52,372	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△142,793		45,046	
信託有形固定資産の売却による減少額	500,913		482,312	
その他	19,148		△8,827	
小計	5,719,725		6,455,011	
利息の受取額	45		38	
利息の支払額	△511,560		△509,888	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	3,769		2,074	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,211,979		5,947,236	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△29,866,970		△13,813,975	
信託無形固定資産の取得による支出	—		△162,428	
投資有価証券の取得による支出	△1,832		—	
投資有価証券の払戻による収入	402,700		103,455	
差入敷金及び保証金の差入による支出	—		△60,000	
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	△133,676		△141,168	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	486,208		558,072	
信託入居一時金預り金の返還による支出	△103,996		△79,827	
信託入居一時金預り金の受入による収入	304,115		168,384	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,903,451		△13,427,488	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	—		2,500,000	
短期借入金の返済による支出	△580,000		△2,050,000	
長期借入れによる収入	26,700,000		4,700,000	
長期借入金の返済による支出	△11,000,000		△2,500,000	
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		6,462,083	
分配金の支払額	△3,151,284		△3,510,096	
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,989,982		5,601,986	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,298,510		△1,878,264	
現金及び現金同等物の期首残高	18,779,421		22,077,932	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,077,932		※1 20,199,667	

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

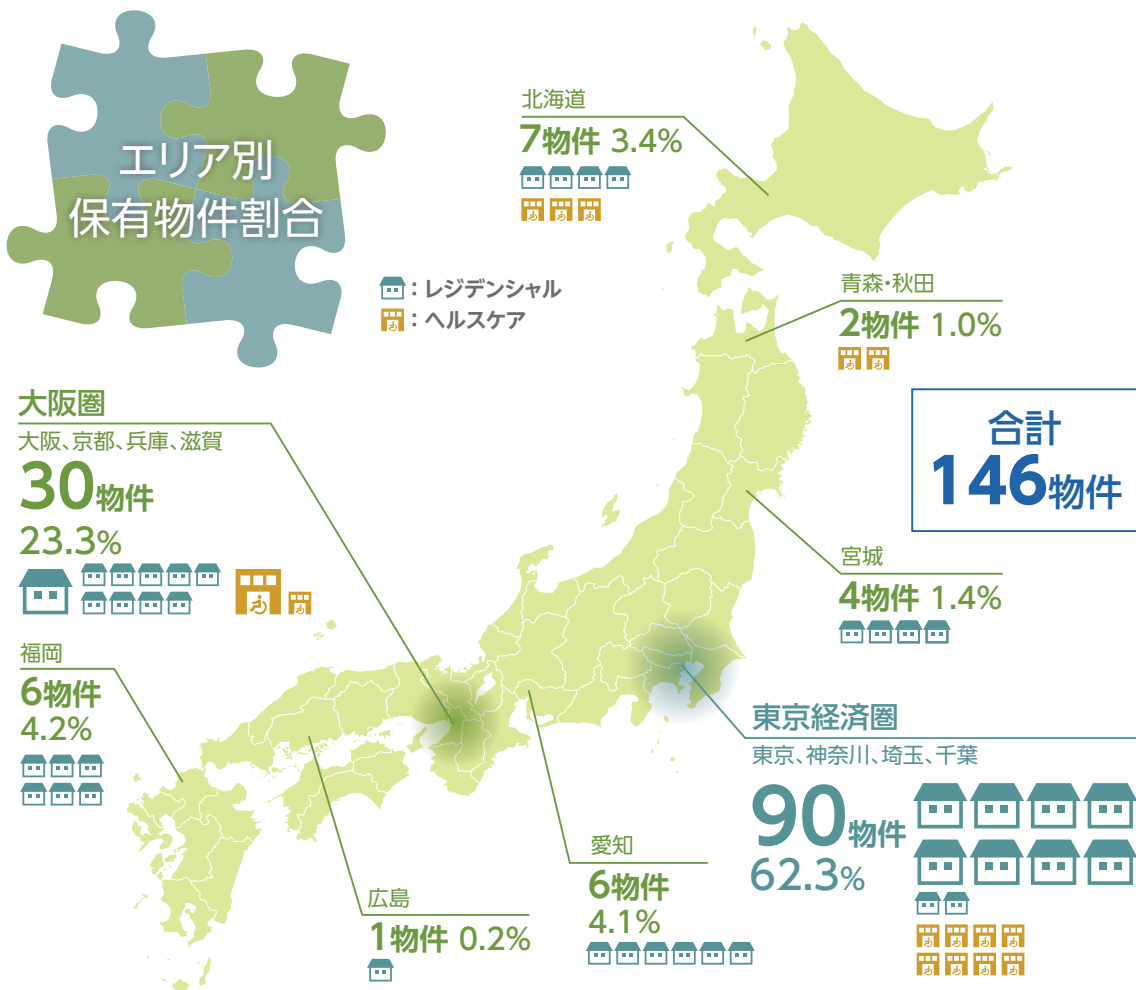


[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

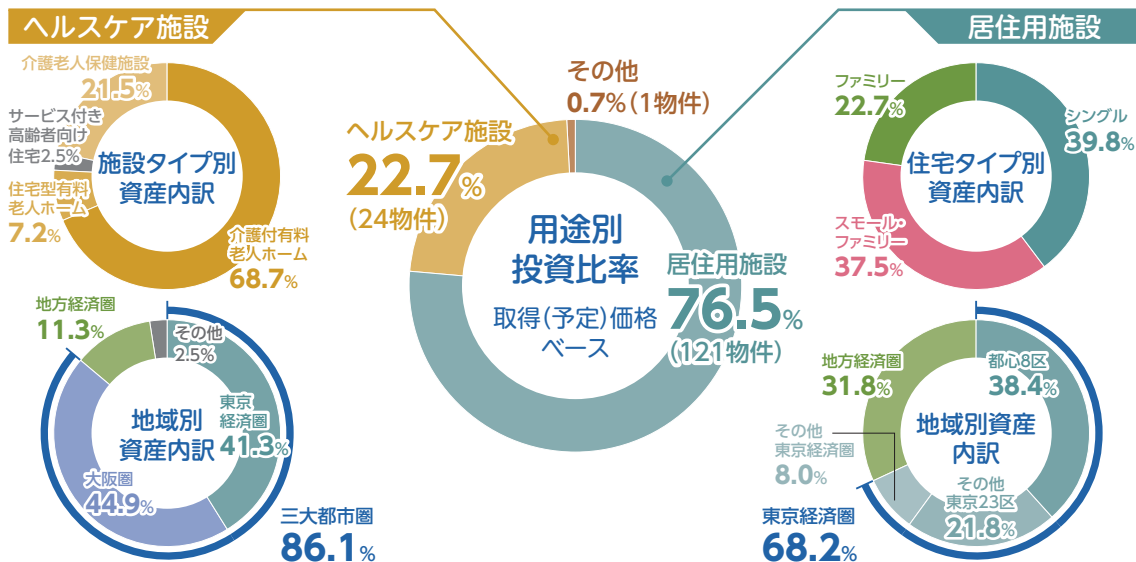
期 別 項 目	前 期	当 期
	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
キャッシュ・フロー計 算書における資金の範 囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預 金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、 かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負 わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来 する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預 金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、 かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負 わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来 する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前 期	当 期
自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記さ れている科目の金額との関係  (2019年1月31日現在) 現金及び預金 12,356,302千円 信託現金及び信託預金 9,721,629千円 <hr/> 現金及び現金同等物 22,077,932千円	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記さ れている科目の金額との関係  (2019年7月31日現在) 現金及び預金 10,296,548千円 信託現金及び信託預金 9,903,118千円 <hr/> 現金及び現金同等物 20,199,667千円



## ポートフォリオの内訳

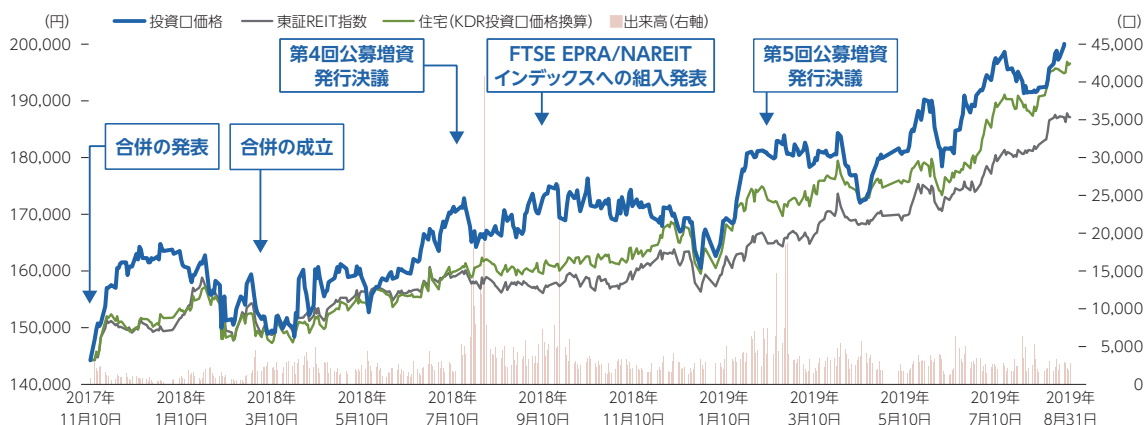


(注) 現時点で予定している2020年3月時点までの取得予定資産の数値を含めて記載しています。



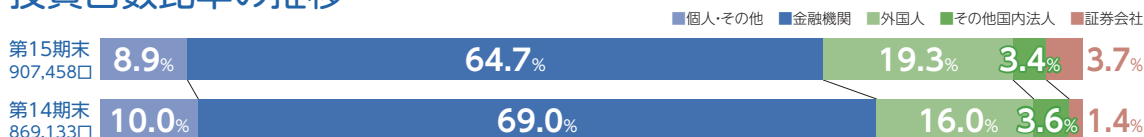


## 合併発表時(2017年11月10日)からの投資口価格の推移 2019年8月31日時点



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

## 投資口数比率の推移



## 投資主メモ

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

## 投資口に関する諸手続きについて

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

## 分配金について

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



本投資法人は、ウェブサイトにてプレスリリース、決算情報、物件情報、IRイベント情報等様々な情報を開示しています。今後も投資主の皆様へタイムリーな情報提供に努めてまいります。

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

長谷工グループ  
株式会社 生活科学運営

株式会社生活科学運営	
優待内容	●日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社生活科学運営が運営する全有料老人ホーム
施設数	27施設
エリア	東京、埼玉、神奈川、千葉、静岡、愛知、京都、兵庫、大阪
連絡先電話番号	0120-580-731
KDR保有物件	なし
ホームページ	<a href="http://www.seikatsu-kagaku.co.jp/">http://www.seikatsu-kagaku.co.jp/</a>

長谷工グループ  
株式会社 センチュリーライフ

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

株式会社シニアライフカンパニー

株式会社シニアライフカンパニー	
優待内容	●前払い金プランの場合 入居一時金割引(30万円割引) ●体験入居無料(1泊2日2食夕朝付) ●日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社シニアライフカンパニーが運営する全有料老人ホーム及びシニアマンション
施設数	5施設
エリア	東京、福岡
連絡先電話番号	0120-678-723
KDR保有物件	なし
ホームページ	<a href="https://www.felio.life/">https://www.felio.life/</a>

Innovation for Wellbeing  
SOMPOケア

SOMPOケア株式会社	
優待内容	1. SOMPOケア ラヴィール(介護付きホーム) ●前払い金プランの場合 前払金の3%割引 ●月払いプランの場合 毎月の家賃相当額の3%割引(契約終了まで) 2. SOMPOケア そんぼの家(介護付きホーム、住宅型有料老人ホーム) SOMPOケア そんぼの家S(サービス付き高齢者向け住宅) SOMPOケア そんぼの家GH(グループホーム) ●毎月の家賃相当額または賃料の3%の金額を割引(契約終了まで)
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで) ※紹介事業者を通じて対象施設の資料請求及び見学依頼を行っている方を除きます。また、他の割引制度との併用は不可とします。
対象施設	1. 基準日現在でSOMPOケア株式会社が運営するラヴィール(介護付きホーム)全てのホーム(但し、短期入所生活介護(ショートステイ)の場合を除く) 2. 基準日現在でSOMPOケア株式会社が運営する、そんぼの家(介護付きホーム、住宅型有料老人ホーム)、そんぼの家S(サービス付き高齢者向け住宅)、そんぼの家GH(グループホーム)に該当する全ての施設(但し、短期利用制度の場合及びフランチャイズ契約先、業務提携先、その他SOMPOケア株式会社以外の事業者が運営する施設等を除く)
施設数	425施設
エリア	北海道、岩手、秋田、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、奈良、岡山、広島、福岡、熊本
連絡先電話番号	SOMPOケア 介護なんでも相談室 0120-155-703【受付時間】9時～18時(土・日・祝日も受付)
KDR保有物件	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水
ホームページ	<a href="https://www.sompocare.com/">https://www.sompocare.com/</a>

HITOWAグループ  
イリーゼ

HITOWA ケアサービス株式会社	
優待内容	●日帰り(昼食付)施設見学無料 ●入居月額利用料無料(家賃相当額2ヶ月分)
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで) ※他社の紹介制度を利用している場合は対象外とします。
対象施設	基準日現在でHITOWAケアサービス株式会社が運営する全有料老人ホーム
施設数	111施設
エリア	北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、愛知、兵庫、沖縄
連絡先電話番号	0120-12-2943 【受付時間】平日 9時～18時、土・日・祝日 9時～17時
KDR保有物件	イリーゼ蒲田・悠生苑、イリーゼ西岡、いざりえ恵庭ビル(イリーゼ恵庭)
ホームページ	<a href="http://www.irs.jp/">http://www.irs.jp/</a>

# ニチイ

株式会社ニチイケアパレス	
優待内容	●日帰り(昼食付)施設見学無料 ●体験入居無料(1泊2日3食付)
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社ニチイケアパレスが運営する全有料老人ホーム
施設数	74施設
エリア	東京、埼玉、千葉、神奈川、静岡
連絡先電話番号	0120-555-800
KDR保有物件	ニチイホーム中野南台、ニチイホームたまプラーザ
ホームページ	<a href="http://www.nichii-carepalace.co.jp/">http://www.nichii-carepalace.co.jp/</a>

# さわやか倶楽部

株式会社さわやか倶楽部	
優待内容	●初月利用料の10%割引 ●体験入居無料(1泊2日2食夕朝食) ●日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社さわやか倶楽部が運営する全有料老人ホーム
施設数	70施設
エリア	北海道、秋田、栃木、埼玉、千葉、神奈川、新潟、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、和歌山、愛媛、福岡、大分
連絡先電話番号	0120-958-490
KDR保有物件	さわやか桜式番館
ホームページ	<a href="http://www.sawayakclub.jp/">http://www.sawayakclub.jp/</a>

# 株式会社 エクセレントケアシステム

EXCELLENT CARE SYSTEM T Co., Ltd.

株式会社エクセレントケアシステム	
優待内容	●日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで) ※既に施設に入居している利用者は対象外とします。 また、他の割引制度との併用は不可とします。
対象施設	基準日現在で株式会社エクセレントケアシステムが運営する全有料老人ホーム
施設数	15施設
エリア	東京、神奈川、京都、兵庫、徳島
連絡先電話番号	044-819-5107
KDR保有物件	エクセレント西宮、エクセレント北野
ホームページ	<a href="http://www.excare.co.jp/">http://www.excare.co.jp/</a>



# ジョイステージ 八王子

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



株式会社ケア21	
優待内容	●日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)
対象施設	基準日現在で株式会社ケア21が運営する全有料老人ホーム
施設数	38施設
エリア	東京、埼玉、千葉、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、広島
連絡先電話番号	ケア21受付センター 0120-944-821 【受付時間】9時~18時(土・日・祝日も受付)
KDR保有物件	プレザンブラン 大田多摩川
ホームページ	<a href="https://www.care21.co.jp/">https://www.care21.co.jp/</a>

- (注1)既に対象施設に入居している利用対象者は、当該対象施設において本優待制度の対象外とします。
- (注2)対象施設数及びエリアは2019年7月31日時点で各社が運営する対象施設になります。
- (注3)対象施設の運営状況及びその他の理由で体験入居や施設見学に制約がある場合があります。
- (注4)対象施設が介護付き老人ホームの場合、介護を必要とされない利用対象者は本優待制度を利用できない場合があります。
- (注5)体験入居の際には、事前に健康診断の受診とケアマネージャーによる面談が必要となる場合があります。

# 投資主優待

投資主優待を受ける際には、この資産運用報告と指定の書面をお持ちください。

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

## 投資主優待制度の概要

1 対象投資主	各決算期(1月/7月)末における本投資法人の投資主名簿に記載または記録された、1口以上所有されている投資主の皆様が対象となります。
2 優待内容	1口以上所有されている投資主様に対して、裏面に記載の優待を実施いたします。
3 優待の利用方法	2019年7月期(第15期)資産運用報告(本書)ならびにその資産運用報告に同封の投資主の住所及び氏名等を記載した書面(又は分配金計算書)を各施設にご提示ください。
4 優待の利用期間	2020年4月30日まで

## 投資主優待制度についてのQ&A

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

投資主優待制度に関する  
お問い合わせ先

資産運用会社:ケネディクス不動産投資顧問株式会社

電話:03-5157-6011

受付時間:午前 9 時~午後 5 時(土日祝日及び年末年始等を除く)

# KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

