

# KENEDIX

Residential NEXT Investment Corporation

第18期資産運用報告

2020.8.1-2021.1.31



# 18th ASSET MANAGEMENT REPORT



ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

# I 投資法人の概要

## 投資主の皆様へ

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。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。

本投資法人は、この度第18期(2021年1月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第18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18期は、営業収益8,382百万円、営業利益4,344百万円、経常利益3,632百万円、当期純利益3,631百万円となり、1口当たり分配金は前期比+0.02%の4,066円となりました。

当期におきましては、賃貸住宅6物件を新規取得するとともに、コスモハイム元住吉の建物及びリハビリホームグランダ門戸厄神の底地の一部を追加取得しました。これにより2021年1月末現在の資産規模は157物件、2,594億円(取得価格の総額)となりました。

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96.2%と、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けながらも、引き続き高い稼働率を維持しました。居住用施設については、人口動態の変化を受けて主に東京都心部で稼働率が低下している物件もありますが、賃料については依然として増加傾向が確認されるとともに、稼働状況についても当期末にかけて回復の兆しがみられました。一方、ヘルスケア施設及び宿泊施設については、長期固定の賃貸借契約により、ポートフォリオの収益安定性の維持に貢献しました。

当期以降の状況としましては、2021年2月と3月に新投資口の発行により約77億円の資金を調達し、賃貸住宅1物件とヘルスケア施設1物件を新規取得し、今後についても、2021年8月までの間に賃貸住宅3物件とヘルスケア施設1物件の取得を予定しています。一方、2021年2月に東京所在の賃貸住宅1物件を売却しました。これにより2021年8月時点の資産規模は162物件、2,688億円(取得価格の総額)となる予定です。

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

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



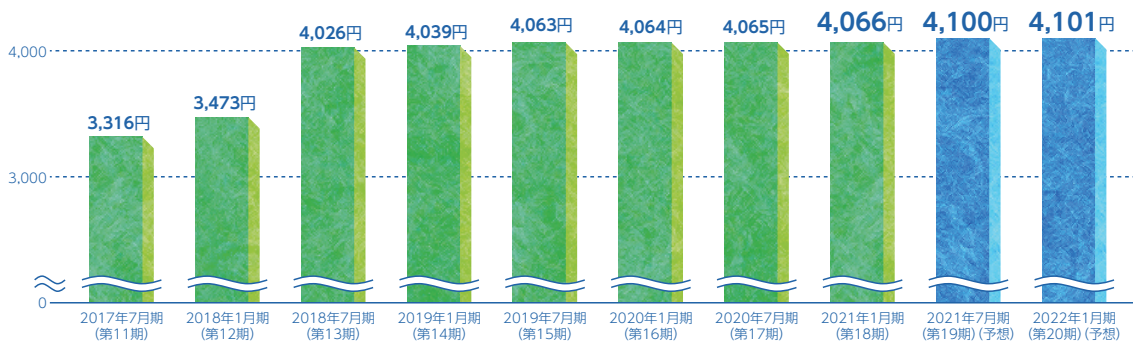
## ▶ 1口当たり分配金

(注)第19期予想及び第20期予想の分配金は、一定の前提条件の下に算出した2021年3月15日時点のものです。

第18期(2021年1月期)実績	第19期(2021年7月期)予想
<b>4,066円</b>	<b>4,100円</b>
	第20期(2022年1月期)予想
	<b>4,101円</b>

## ▶ 分配金の推移(注)

(円)  
5,000



(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。

(百万円)

営業収益	第17期実績 <b>8,374</b>	第18期実績 <b>8,382</b>	営業利益	第17期実績 <b>4,469</b>	第18期実績 <b>4,344</b>
経常利益	第17期実績 <b>3,808</b>	第18期実績 <b>3,632</b>	当期純利益	第17期実績 <b>3,808</b>	第18期実績 <b>3,631</b>

## ▶ ポートフォリオの状況

<b>物件数</b> 157 物件 居住用施設 131 物件 ヘルスケア施設 24 物件 宿泊施設 2 物件	<b>取得価格合計</b> 2,594 億円 居住用施設 2,002 億円 ヘルスケア施設 541 億円 宿泊施設 49 億円	<b>期末稼働率</b> 96.2 % 居住用施設 94.5 % ヘルスケア施設 99.9 % 宿泊施設 100.0 %
--	---	--

<b>目次</b>	<b>I 投資法人の概要</b>	<b>II 資産運用報告</b> ..... 7
	ハイライト..... 1	<b>III 貸借対照表</b> ..... 36
	特集 更なる投資主価値向上への取組み..... 2	<b>IV 損益計算書</b> ..... 38
	新規取得物件のご紹介..... 4	<b>V 投資主資本等変動計算書</b> ..... 39
	サステナビリティ..... 6	<b>VI 注記表</b> ..... 40
	ポートフォリオの概要..... 58	<b>VII 金銭の分配に係る計算書</b> ..... 53
	投資主インフォメーション..... 59	<b>VIII 独立監査人の監査報告書</b> ..... 54
	投資主優待内容一覧..... 60	<b>IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)</b> ..... 56

- ✓ 居住用施設の稼働率は再び上昇基調へ。賃料の増加傾向は継続。
- ✓ コロナ禍の状況においても、ヘルスケア施設のキャッシュフローは安定。

## 保有物件の運用

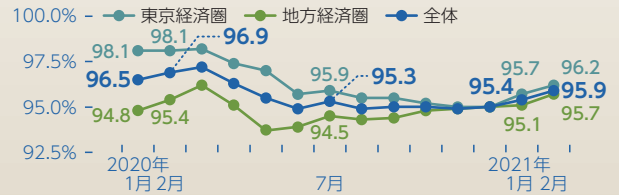
### ▶ 居住用施設



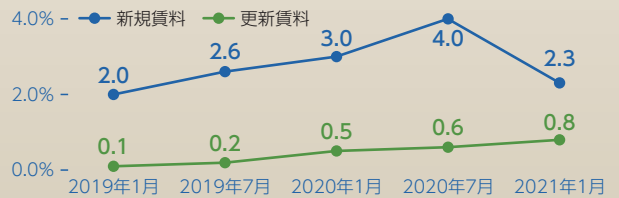
- 東京への人口流入減少、東京都心部から都心近郊エリアへの需要の分散に伴い、都心部のシングルタイプを中心に稼働率が低下する傾向が見られました。
- 2021年1月末時点での居住用施設のポートフォリオの稼働率は95.4%<sup>(注)</sup>(前年同月比▲1.1pt)、2020年4月以降下落傾向にあった稼働率も再び上昇に転じる兆しが認められます。
- 新規賃料+2.3%増加、更新賃料+0.8%増加、賃料の増加基調は継続しています。

(注) 2020年9月に新築で取得した「KDXレジデンス八丁堀」と「KDXレジデンス中板橋」を除く稼働率です。

#### 稼働率の推移



#### 賃料の増加率の推移



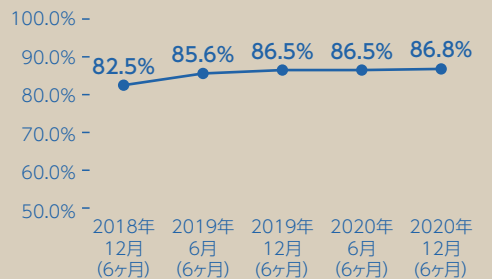
### ▶ ヘルスケア施設



- コロナ禍にかかわらずヘルスケア施設への入居需要は堅調、各施設の入居率も安定しています。
- 各オペレーターによる新型コロナウイルス感染拡大防止努力のもと、保有する全ての施設において通常通り運営が継続されています。
- 新規物件の取得によりオペレーター分散が進展し、ヘルスケア施設ポートフォリオの安定性が向上しています。

(注) 2021年1月末時点で保有しているシニアリビング施設について集計しています。ただし、「リハビリホームブランド門戸厄神」、「アネシス寺田町」、「オラージュ須磨」、「ツクイ・サンシャイン町田」、「アルテ石屋川」は含まれません。

#### シニアリビング施設の平均入居率の推移<sup>(注)</sup>



### ▶ 宿泊施設



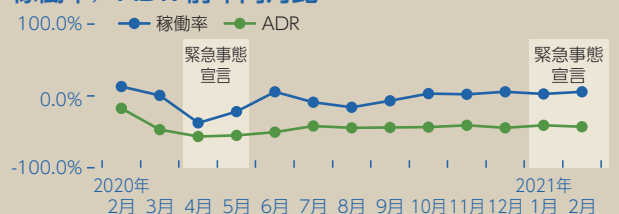
- コロナ禍によってホテル運営環境は依然として厳しいものの、緊急事態宣言の解除に伴い、今後は徐々に宿泊需要の回復が見込まれます。
- 保有2物件の稼働状況はコロナ以前の水準に回復しています。
- 2020年7月期(第17期)において一時的な賃料減額を実施しましたが、以降、約定通りの賃料が支払われています。

(注) 宿泊施設2物件(「ホテルリブマックス東京大塚駅前」及び「ホテルリブマックス横浜駅西口」)にかかる各月の稼働率及びADRの前年同月の稼働率及びADRに対する増減比率の平均値を示しています。

#### 賃貸借の概要

賃借人(オペレーター)	株式会社リブ・マックス
契約形態	普通借家契約(完全固定賃料)
契約期間	2018年10月31日より20年間(大塚) 2018年11月30日より20年間(横浜)
解約・賃料改定	契約開始日から10年間解約不可 /5年間賃料改定不可

#### 稼働率/ADR 前年同月比<sup>(注)</sup>



- ✓ 合併後、4度の公募増資とともに、年間平均約250億円の資産規模の拡大を実現。
- ✓ 資金調達力、物件取得力の更なる強化により、資産規模拡大と収益安定性の向上を目指す。

## 外部成長

### ▶ 新投資口発行による資金調達と着実な外部成長

■ 2021年2月、「特に周知性の高い企業」に認められている有価証券届出書提出から効力発生までの待機期間撤廃の制度を利用した短縮日程での国内公募増資をJ-REITで初めて実施しました。

■ 調達した資金により、居住用施設9物件及びヘルスケア施設2物件の計193億円を取得予定です。

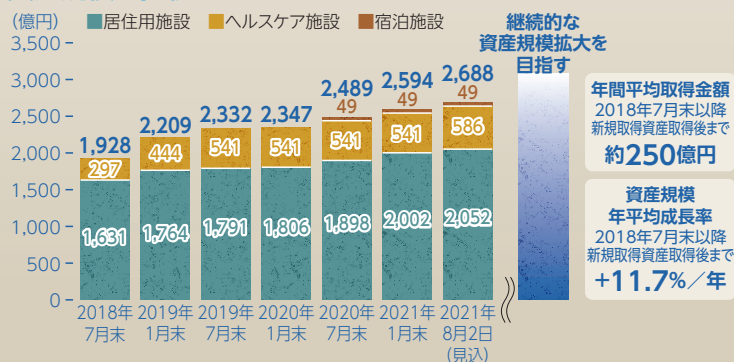
東京経済圏の新築及び都心近郊居住ニーズを捉える賃貸住宅と大手オペレーター運営のヘルスケア施設を取得

#### 2021年2月公募増資の概要

発行決議後、発行価格決定までの期間を短縮することで投資口価格の変動リスクを低減する試みを行いました。

発行決議日	2021年2月15日 中2営業日
発行価格決定日	2021年2月18日
発行価格 ／発行価額	179,985円 ／174,170円
発行価額総額	約74.0億円

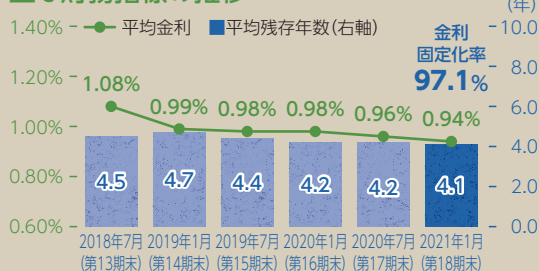
#### 資産規模の推移



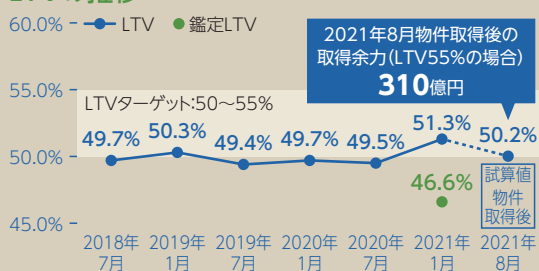
## 財務その他

### ▶ 適切な財務コントロールと取得余力の確保

#### 主な財務指標の推移



#### LTVの推移



### ▶ 更なる成長に向けて

#### 格付見通しの変更

■ 2021年1月 格付見通しが変更



#### スポンサーサポート

■ 2021年1月 SMFLグループとスポンサーKDXが資本業務提携  
信用力補完による資金調達力の強化及びブリッジ機能の提供による物件取得力の強化が期待されます。

新築物件及び都心近郊の居住ニーズを捉えた居住用施設への投資

第18期 新規取得物件

T-93 KDXレジデンス八丁堀



新築

東京23区 ファミリー

取得日	2020年9月30日
取得価格	3,000百万円
鑑定評価額	3,530百万円
所在地	東京都中央区
アクセス	東京メトロ日比谷線 「八丁堀」駅 徒歩約4分
敷地面積	482.87m <sup>2</sup>
戸数	46戸
稼働率 <sup>(注)</sup>	契約済：49.0% 申込：62.4%
竣工年月	2020年9月

T-94 KDXレジデンス中板橋



新築

東京23区 シングル

取得日	2020年9月30日
取得価格	1,736百万円
鑑定評価額	1,850百万円
所在地	東京都板橋区
アクセス	東武東上線 「中板橋」駅 徒歩約6分
敷地面積	782.06m <sup>2</sup>
戸数	78戸
稼働率 <sup>(注)</sup>	契約済：87.2% 申込：87.2%
竣工年月	2020年6月

T-95 KDXレジデンス湘南台



都心近郊 シングル

取得日	2020年11月2日
取得価格	1,500百万円
鑑定評価額	1,610百万円
所在地	神奈川県藤沢市
アクセス	小田急電鉄江ノ島線等 「湘南台」駅 徒歩約3分
敷地面積	716.55m <sup>2</sup>
戸数	104戸
稼働率	98.1% (2021年2月末日時点)
竣工年月	2004年2月

T-96 KDXレジデンス池袋ウエスト



新築

東京23区 シングル

取得日	2021年1月29日
取得価格	2,237百万円
鑑定評価額	2,450百万円
所在地	東京都板橋区
アクセス	東京メトロ丸ノ内線等 「池袋」駅 徒歩約15分
敷地面積	461.65m <sup>2</sup>
戸数	89戸
稼働率	100.0% (2021年2月末日時点)
竣工年月	2020年7月

T-92 KDXレジデンス市川



都心近郊 シングル

取得日	2020年9月24日
取得価格	840百万円
鑑定評価額	908百万円
所在地	千葉県市川市
アクセス	JR総武本線 「市川」駅 徒歩約5分
敷地面積	362.95m <sup>2</sup>
戸数	47戸
稼働率	100.0% (2021年2月末日時点)
竣工年月	2010年2月

T-91 KDXレジデンス中延



東京23区 シングル

取得日	2020年8月3日
取得価格	830百万円
鑑定評価額	901百万円
所在地	東京都品川区
アクセス	東急大井町線 「荏原町」駅 徒歩約3分
敷地面積	304.14m <sup>2</sup>
戸数	32戸
稼働率	100.0% (2021年2月末日時点)
竣工年月	2008年5月

(注)「契約済」とは2021年2月28日までに賃貸借契約を締結済の区画を加味した場合の2021年3月31日時点の稼働率を記載しています。また、「申込」とは2021年2月28日までに賃借に係る申込書を提出済のテナントが賃借予定の区画を加味した場合の2021年3月31日時点の稼働率を記載しています。

# 大手オペレーターが運営する安定したヘルスケア施設への投資

## ▶ 第19期及び第20期 新規取得(予定)物件

### T-100 KDXレジデンス上石神井Ⅱ



新築

東京23区 **スモール・ファミリー**

取得予定日	2021年8月2日
取得予定価格	3,087百万円
鑑定評価額	3,250百万円
所在地	東京都練馬区
アクセス	西武新宿線「上石神井」駅徒歩約6分
敷地面積	1,370.88m <sup>2</sup>
戸数	114戸
稼働率 <sup>(注)</sup>	契約済：60.4% 申込：72.5%
竣工年月	2020年10月

### T-97 KDXレジデンス天王町



都心近郊 **シングル**

取得日	2021年3月1日
取得価格	843百万円
鑑定評価額	907百万円
所在地	神奈川県横浜市
アクセス	相模鉄道本線「天王町」駅徒歩約9分
敷地面積	440.78m <sup>2</sup>
戸数	29戸(保育園を含む)
稼働率	100.0% (2021年2月末日時点)
竣工年月	2020年2月

### T-98 KDXレジデンス川崎

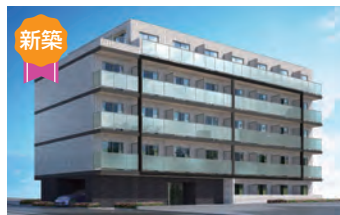


新築

都心近郊 **シングル**

取得予定日	2021年4月1日
取得予定価格	910百万円
鑑定評価額	982百万円
所在地	神奈川県川崎市
アクセス	JR東海道線/京浜東北線/南武線「川崎」駅徒歩約17分
敷地面積	399.53m <sup>2</sup>
戸数	57戸
稼働率	100.0% (2021年2月末日時点)
竣工年月	2020年12月

### T-99 KDXレジデンス蒲田南Ⅱ



新築

東京23区

**シングル**

取得予定日	2021年5月6日	敷地面積	464.68m <sup>2</sup>
取得予定価格	780百万円	戸数	34戸(予定)
鑑定評価額	854百万円	稼働率	- (本資料の日付現在、建築中)
所在地	東京都大田区	竣工年月	2021年4月(予定)
アクセス	京浜急行本線「雑色」駅徒歩約10分		

### H-25 メディカルホームグランダ苦楽園



新築

介護付  
有料  
老人ホーム

取得日	2021年3月1日	敷地面積	3,035.29m <sup>2</sup>
取得価格	2,709百万円	居室数	68室
鑑定評価額	2,780百万円	竣工年月	2020年11月
所在地	兵庫県西宮市	オペレーター	株式会社 ベネッセスタイルケア
アクセス	阪急電鉄甲陽線「苦楽園口」駅徒歩約15分		

### H-26 リハビリホームグランダ神戸北野



介護付  
有料  
老人ホーム

取得予定日	2021年6月1日	敷地面積	1,674.99m <sup>2</sup>
取得予定価格	1,720百万円	居室数	59室
鑑定評価額	1,800百万円	竣工年月	2016年2月
所在地	兵庫県神戸市	オペレーター	株式会社 ベネッセスタイルケア
アクセス	JR東海道線「三ノ宮」駅徒歩約15分		

■ 居住用施設 ■ ヘルスケア施設

## ▶ 環境への取組み

ESG

### DBJ Green Building認証の取得

居住用施設12物件についてDBJ Green Building認証を取得済。  
(2021年1月に3物件について評価再取得)

KDXレジデンス豊洲 再取得2021年1月		KDXレジデンス四谷 再取得2021年1月		芦屋ロイヤルホームズ 再取得2021年1月	
KDX代官山レジデンス	2019	○○○○	KDXレジデンス恵比寿	2018	○○
KDXレジデンス東桜I	2019	○○○○	KDXレジデンス半蔵門	2018	○○
KDXレジデンス大塚 ハーバービュータワー	2019	○○○○	セレニテ神戸元町	2018	○○
KDX堺筋本町レジデンス	2019	○○	KDXレジデンス夙川ヒルズ	2018	○○
KDXレジデンス本町橋	2019	○○			

### GRESBリアルエステイト評価の取得

GRESBリアルエステイト評価について、3年連続で「Green Star」評価を取得。2020年GRESBレーティングで「3star」を取得。(2019年の「2star」から評価向上)



「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。

## ▶ 社会への取組み

ESG

### 保育施設への投資

本投資法人は保育施設のポートフォリオへの組入れを目指します。

#### 運用ガイドラインの改定(2019年9月)

- 人口構造を巡る課題に直面する日本において、少子高齢化への対応の一環として、**保育施設に係るニーズも今後増加**していくものと予想されることから、保育施設は、安定的な賃料収入の獲得を通じて施設の中長期的な不動産価値への反映の可能性もある、将来的に有望なアセットクラスでもありと本資産運用会社は考えています。
- 上記のニーズに応える保育施設への投資を通じて**社会的価値の創出**、及び**機動的な投資機会の確保**を目的に、運用ガイドラインの改定を実施しました。

#### 本投資法人の投資対象

用途	アセットタイプの例
居住用施設	賃貸住宅 サービスアパートメント 等
ヘルスケア施設	有料老人ホーム、 サービス付き高齢者向け住宅、 介護老人保健施設 等
宿泊施設	ホテル 等
その他	上記建物が所在する底地 保育施設 等



2021年3月、1～2Fに保育園が入居する**KDXレジデンス天王町**を取得しました。

## ▶ ガバナンスへの取組み

ESG

### 資産運用報酬の体系

投資主利益との連動性を重視し、2019年に資産運用報酬体系の変更を行いました。

運用報酬Ⅰ (変更前)	運用報酬Ⅱ (変更前)	運用報酬Ⅲ 新設
前期末の総資産額 ×0.3%(年率)	分配可能金額 ×5.0%	対東証REIT指数 パフォーマンス × 時価総額 × 0.15%
前期末の総資産額 ×0.27%(年率)	分配可能金額×EPU ×0.00145%	投資口価格の パフォーマンスと 連動
総資産額に 連動する 報酬の料率 引き下げ	1口当たり利益 との連動性を 強化	

- 1口当たり利益との連動性を高める体系への変更(運用報酬Ⅲ)
- 投資口価格のパフォーマンスに連動する体系を導入(運用報酬Ⅲ)

#### 運用報酬Ⅲ実績

	対東証REIT指数パフォーマンス	運用報酬Ⅲ
第16期	+ 2.0%	
第17期	+15.0%	5百万円
第18期	▲17.0%	43百万円
第19期	マイナスパフォーマンスは翌期に繰り越され、翌期のパフォーマンスと合算	0



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14期	第15期	第16期	第17期	第18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	自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
営業成績	営業収益	百万円	7,823	8,136	8,066	8,374	8,382
	うち賃貸事業収益	百万円	7,605	7,933	8,027	8,289	8,382
	営業費用	百万円	3,610	3,777	3,806	3,904	4,038
	うち賃貸事業費用	百万円	2,794	2,915	2,911	3,005	3,060
	営業利益	百万円	4,213	4,358	4,260	4,469	4,344
	経常利益	百万円	3,599	3,741	3,614	3,808	3,632
財産等の 状況	当期純利益	百万円	3,598	3,741	3,613	3,808	3,631
	総資産額	百万円	245,103	254,965	256,665	272,960	283,172
	(対前期比)	%	(+14.8)	(+4.0)	(+0.7)	(+6.3)	(+3.7)
	有利子負債額	百万円	123,250	125,900	127,650	135,050	145,220
	純資産額	百万円	111,951	118,541	118,500	127,457	127,132
	(対前期比)	%	(+13.4)	(+5.9)	(△0.0)	(+7.6)	(△0.3)
1口当 たり の 状況	出資総額	百万円	93,226	99,731	99,731	108,550	108,550
	分配総額	百万円	3,510	3,687	3,687	3,866	3,867
	配当性向 (注2)	%	97.6	98.5	102.1	101.5	106.5
	発行済投資口の総口数	口	869,133	907,458	907,458	951,258	951,258
	1口当たり当期純利益 (注3)	円	4,143	4,142	3,981	4,028	3,817
	1口当たり純資産額	円	128,807	130,630	130,584	133,988	133,646
	1口当たり分配金	円	4,039	4,063	4,064	4,065	4,066
	利益分配金	円	4,039	4,063	4,064	4,065	4,066
	利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
	財務指 標	総資産経常利益率 (注4)	%	1.6	1.5	1.4	1.4
年換算値 (注5)		%	3.1	3.0	2.8	2.9	2.6
自己資本利益率 (注6)		%	3.4	3.2	3.0	3.1	2.9
年換算値 (注5)		%	6.8	6.5	6.0	6.2	5.7
自己資本比率 (対前期増減)		%	45.7 (△0.6)	46.5 (+0.8)	46.2 (△0.3)	46.7 (+0.5)	44.9 (△1.8)
総資産有利子負債比率 (注7)		%	50.3	49.4	49.7	49.5	51.3
FFO (注8) (Funds from Operation)		百万円	4,750	4,948	5,023	5,218	5,165
1口当たりFFO (注9)		円	5,466	5,453	5,536	5,486	5,430
賃貸NOI (注10) (Net Operating Income)		百万円	6,154	6,408	6,545	6,751	6,825
年換算NOI利回り (注5、11)		%	5.5	5.5	5.5	5.4	5.2
賃貸NCF (注12) (Net Cash Flow)		百万円	5,539	5,796	5,888	6,235	6,347
年換算NCF利回り (注5、13)		%	5.0	5.0	5.0	5.0	4.9
参考情 報	投資物件数	件	138	143	144	151	157
	賃貸戸数 (居住用施設)	戸	8,017	8,080	8,148	8,319	8,755
	総賃貸可能面積 (注14)	m <sup>2</sup>	467,606.17	491,050.34	490,988.55	503,721.25	516,871.89
	稼働率 (注14)	%	97.7	97.5	97.6	96.8	96.2
	減価償却費	百万円	1,343	1,391	1,428	1,467	1,504
	資本的支出額	百万円	614	612	656	515	478

(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

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

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

(注5) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第14期は184日、第15期は181日、第16期は184日、第17期は182日、第18期は184日として、年換算値を計算しています。

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

(注7) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注8) FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

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

(注10) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(注11) 年換算NOI利回り=年換算NOI/物件取得価格×100

(注12) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額

(注13) 年換算NCF利回り=年換算NCF/物件取得価格×100

(注14) 底地を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、商号を「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」から「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人」に変更しました（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。）。

本合併後においても、3回の公募及び2回の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ており、当期末現在、賃貸住宅等の居住用施設131物件、有料老人ホーム等のヘルスケア施設24物件、ホテル等の宿泊施設2物件からなる合計157物件の不動産等（取得価格（注）の総額259,449百万円）を運用し、発行済投資口の総口数は951,258口となっています。また、直近では、2021年2月及び3月に新投資口発行での資金調達を実施し、更なる時価総額の拡大と資産規模の着実な成長を実現しています。

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っています。

(注) 「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。

#### ② 運用環境

当期における日本経済の状況は、新型コロナウイルス感染症の影響により、雇用・所得環境の弱含みや個人消費の持ち直しの動きに足踏みがみられるなど、依然として厳しい状況にありますが、一方で、輸出や生産が増加するとともに大幅に悪化した企業収益や業況感も徐々に改善するなど、持ち直しの動きもみられました。今後の経済については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が徐々に和らいでいくもとで、外需の回復や緩和的な金融環境、政府の経済対策の効果にも支えられて緩やかな改善基調を辿るとみられていますが、依然として、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けた世界経済の動向や金融資本市場の変動等について留意する必要があると考えられます。

本投資法人の主たる投資対象の一つである居住用施設については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、地方経済圏から東京経済圏への人の流れが減少するとともに、東京経済圏内においても、企業によるテレワークの導入等によりこれまで都心偏重であった居住ニーズがより広範に分散する動きがみられるなど、賃貸市場にも変化が生じています。こうした市場環境の変化を受けて、都心の一部の賃貸住宅では稼働率の低下がみられましたが、足もとにおいては稼働率の下げ止まりから緩やかな回復基調へと変わりつつあります。一方、賃料の増加については、稼働率の低下を受けて増加率は減少しているものの、依然として賃料の増加傾向は継続しています。

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。新型コロナウイルス感染症拡大の状況下においても、各施設のオペレーターによる感染防止策を施した安定的な施設運営が継続されています。

宿泊施設については、新型コロナウイルス感染症拡大防止を目的とした海外からの入国制限や国内での移動制限措置に伴い、宿泊需要が大幅に減少しており、宿泊施設のオペレーターにとっては厳しい運営環境が続いています。今後、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らいでいくにつれて、宿泊需要も回復していくことが見込まれますが、コロナ禍以前の状況に戻るには一定の時間を要するものと考えられます。

不動産売買市場については、新型コロナウイルス感染症拡大を機に、当初、一部において不動産投資へ慎重な姿勢を示す投資家もみられましたが、国内外での緩和的な金融施策等を背景に、投資家による不動産への投資意欲は回復しており、足もとにおいては活発な取引が行われています。本投資法人の主な投資対象である賃貸住宅については依然として期待利回りは低水準のままであり、厳しい物件取得環境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

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、追加取得資産を含む以下の居住用施設7物件（取得価格の総額10,481百万円）、ヘルスケア施設1物件（取得価格63百万円）合計8物件（取得価格の総額10,544百万円）を取得しました。

<取得資産>

物件番号	取得資産の名称	取得価格（百万円）（注1）
T-91	KDXレジデンス中延	830
T-92	KDXレジデンス市川	840
T-93	KDXレジデンス八丁堀	3,000
T-94	KDXレジデンス中板橋	1,736
T-95	KDXレジデンス湘南台	1,500
T-9	コスモハイム元住吉（借地権付建物）	337
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237
居住用施設	取得価格合計	10,481
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神（底地の一部）（注2）	63
ヘルスケア施設	取得価格合計	63
	取得価格総合計	10,544

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

（注2）2021年1月26日付で「グランダ門戸厄神」の名称を「リハビリホームグランダ門戸厄神」に変更しています。以下同じです。

上記の結果、当期末（2021年1月31日）現在の保有物件は居住用施設が131物件（取得価格の総額200,298百万円）、ヘルスケア施設が24物件（取得価格の総額54,191百万円）、宿泊施設が2物件（取得価格の総額4,960百万円）の計157物件（取得価格の総額259,449百万円）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2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（2021年1月31日）時点で計12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（2021年1月31日）時点で94.5%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、94.1%となっています。

## II 資産運用報告

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で、各施設に往訪して収支・稼働率を含む施設運営状況の確認、施設管理者等へのヒアリングを実施していますが、新型コロナウイルス感染拡大を鑑み、当期も往訪は極力控えました。但し、可能な方法にて施設管理者等へのヒアリングを実施し、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っています。

また、修繕工事は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、感染対策を徹底した上で優先順位を考慮して対応しました。

上記の結果、ヘルスケア施設の稼働率は期中平均100.0%、当期末（2021年1月31日）時点で99.9%となっています。なお、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末（2021年1月31日）時点で96.2%となりました。

宿泊施設については、新型コロナウイルス感染拡大により、国内の出張や旅行・宿泊需要の大幅な落ち込みもあり、今後の経済動向を注視しつつ運用を行ってまいります。

### (C) 資金調達

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

#### (借入れの状況)

当期において、新規物件の取得資金として新たに10,170百万円の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として4,900百万円の借入れを行いました。

これらの結果、当期末（2021年1月31日）現在の借入金残高は138,220百万円、投資法人債を含めた有利子負債残高は145,220百万円となり、有利子負債の平均残存年数（注1）は4.1年、平均金利（注2）は0.94%に、また長期負債比率（注3）は87.5%、固定金利比率（注4）は97.1%に、総資産有利子負債比率（LTV）は51.3%となっています。

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

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

（注3）長期負債比率＝（長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を除きます。）残高＋投資法人債（1年内償還予定の投資法人債を除きます。）残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

（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（2021年1月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A+（見通し：ポジティブ）
	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2020年6月26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	2020年7月6日から2022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

#### 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8,382百万円、営業利益4,344百万円、経常利益3,632百万円、当期純利益3,631百万円となりました。

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、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額と前期繰越利益の一部を加えた3,867,815,028円を利益分配金として分配することとしました。

なお、物件売却による不動産等売却益が発生した場合、内部留保の必要性を吟味したうえで、当該不動産等売却益の内部留保の可否を検討します。

### (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	
2018年3月1日	投資口分割	349,089	698,178	—	80,132	(注1)
2018年3月1日	合併	84,750	782,928	—	80,132	(注2)
2018年8月1日	公募増資	82,100	865,028	12,470	92,602	(注3)
2018年8月29日	第三者割当増資	4,105	869,133	623	93,226	(注4)
2019年2月20日	公募増資	36,500	905,633	6,195	99,421	(注5)
2019年3月11日	第三者割当増資	1,825	907,458	309	99,731	(注6)
2020年2月26日	公募増資	43,800	951,258	8,818	108,550	(注7)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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。

(注7) 1口当たり発行価格208,065円（発行価額201,342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。

#### 【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14期 2019年1月	第15期 2019年7月	第16期 2020年1月	第17期 2020年7月	第18期 2021年1月
最 高	181,000	198,600	225,500	217,400	198,000
最 低	160,500	172,000	191,400	106,900	168,600

## II 資産運用報告

### (4) 分配金等の実績

当期（第18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、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額と前期繰越利益の一部を加えた3,867,815千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4,066円となりました。

期 計算期間	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	第16期 自2019年8月 1日 至2020年1月31日	第17期 自2020年2月 1日 至2020年7月31日	第18期 自2020年8月 1日 至2021年1月31日
当期末処分利益総額	3,875,050千円	4,125,881千円	4,072,277千円	4,212,398千円	3,997,276千円
利益留保額	384,622千円	458,879千円	404,367千円	365,534千円	149,461千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,510,428千円 (4,039円)	3,687,001千円 (4,063円)	3,687,909千円 (4,064円)	3,866,863千円 (4,065円)	3,867,815千円 (4,066円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,510,428千円 (4,039円)	3,687,001千円 (4,063円)	3,687,909千円 (4,064円)	3,866,863千円 (4,065円)	3,867,815千円 (4,066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及び三菱UFJ信託銀行株式会社を加えた、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。新型コロナウイルス感染症の影響による一部テナントの減賃要請については、個別の事情を勘案し適切に対応してまいります。

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、マネジメント層との面談等により保有施設の運営管理状況、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。

宿泊施設については、新型コロナウイルス感染症の宿泊事業への影響を注視しつつ、長期的な観点から最善になるようオペレーターと協議の上適切に対処していく方針です。

## II 資産運用報告

### (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、利害関係者又は本資産運用会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

### 新投資口の発行

本投資法人は2021年2月15日及び2月18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2021年2月25日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2021年3月9日に払込が完了しています。

この結果、2021年3月9日付で出資総額が116,322,630,253円、発行済投資口の総口数は995,883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	: 42,500口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり179,985円
発行価格（募集価格）の総額	: 7,649,362,500円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり174,170円
発行価額（払込金額）の総額	: 7,402,225,000円
払込期日	: 2021年2月25日

#### (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 2,125口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり174,170円
発行価額（払込金額）の総額	: 370,111,250円
払込期日	: 2021年3月9日
割当先	: SMBC日興証券株式会社



## (参考情報)

### ①資産の取得について

a.本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。

取得日	物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
2021年 3月1日	T-97	KDXレジデンス天王町	神奈川県 横浜市	非開示(注1)	843	907
2021年 3月1日	H-25	メディカルホームグランダ 菅楽園	兵庫県 西宮市	合同会社KRF96	2,709	2,780
合計					3,553	3,687

(注1) 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2) 「取得価格」には、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」の価格時点は、T-97については2020年12月1日、H-25については2020年11月30日時点の価額を記載しています。

b.本投資法人は、2021年2月15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ました。

取得 予定日	物件 番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
2021年 4月1日	T-98	KDXレジデンス川崎(注1)	神奈川県 川崎市	株式会社住協	910	982
2021年 5月6日	T-99	KDXレジデンス 蒲田南II(注1)	東京都大田区	住協建設株式会社	780	854
2021年 6月1日	H-26	リハビリホームグランダ 神戸北野(注1)	兵庫県神戸市	SMFLみらいパー トナース株式会社	1,720	1,800
2021年 8月2日	T-100	KDXレジデンス 上石神井II(注1)	東京都練馬区	合同会社KRF96	3,087	3,250
合計					6,497	6,886

(注1) 取得予定資産については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

(注2) 「取得予定価格」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3) 「鑑定評価額」の価格時点は、T-98については2021年1月1日、T-99、H-26、T-100については2020年12月1日時点の価額を記載しています。

### ②資産の譲渡について

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

譲渡日	物件 番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2021年 2月5日	T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	非開示(注3)	1,110	870

(注1) 「譲渡価格」には、譲渡資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買価格（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) 「鑑定評価額」の価格時点は、2021年1月31日です。

(注3) 譲渡先の同意を得られないため非開示としています。

## Ⅱ 資産運用報告

### 2. 投資法人の概況

#### (1) 出資の状況

期 決算年月	第14期 2019年 1月31日現在	第15期 2019年 7月31日現在	第16期 2020年 1月31日現在	第17期 2020年 7月31日現在	第18期 2021年 1月31日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	869,133口	907,458口	907,458口	951,258口	951,258口
出資総額	93,226百万円	99,731百万円	99,731百万円	108,550百万円	108,550百万円
投資主数	12,484人	11,684人	10,390人	11,005人	11,317人

#### (2) 投資口に関する事項

2021年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合(%) <small>(注)</small>
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	255,934	26.90
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	202,770	21.31
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	45,972	4.83
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	29,751	3.12
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	23,140	2.43
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号 常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社	18,813	1.97
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	14,470	1.52
株式会社群馬銀行	群馬県前橋市元総社町194	13,133	1.38
株式会社北國銀行	東京都中央区晴海一丁目8番12号 常任代理人 株式会社日本カストディ銀行	11,746	1.23
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	11,406	1.19
合計		627,135	65.92

(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 ウェルス・マネジメント株式会社 投資委員会外部委員	1,800千円
監督役員 (注)	千葉 理	曙総合法律事務所 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 第二東京弁護士会 副会長	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 公益社団法人全国労働衛生団体連合会 理事 株式会社岩尾コンサルタントオフィス 取締役 公益財団法人日本尊厳死協会 理事長	1,500千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	12,000千円

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

#### ②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名称
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等に関する事務等）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理事務等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社 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17期 2020年7月31日現在		第18期 2021年1月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (百万円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)
信託不動産 (注6)	居住用施設	東京経済圏 (注1)	131,773	48.3	144,311	51.0
		地方経済圏 (注2)	55,851	20.5	55,561	19.6
	ヘルスケア施設	東京経済圏 (注1)	22,529	8.3	22,447	7.9
		地方経済圏 (注2)	29,872	10.9	29,515	10.4
		その他 (注3)	1,293	0.5	1,277	0.5
宿泊施設	東京経済圏 (注1)	5,111	1.9	5,098	1.8	
信託不動産合計			246,431	90.3	258,211	91.2
不動産 (注6)	ヘルスケア施設	地方経済圏 (注2)	—	—	172	0.1
	その他	東京経済圏 (注1)	1,798	0.7	—	—
不動産合計			1,798	0.7	172	0.1
預金その他の資産			24,730	9.1	24,788	8.8
資産総額計			272,960	100.0	283,172	100.0

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

(注2) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。

(注3) 「その他」とは、東京経済圏、地方経済圏以外の地域をいいます。

(注4) 「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) リハビリホームグラウンド門戸厄神については、信託不動産及び不動産を保有しているため、区分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 (m <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (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	7,650	6,811.38	6,811.38	100.0	2.2	居住用施設
R-45	KDXレジデンス 夙川ヒルズ	7,265	17,575.39	17,217.34	98.0	2.6	居住用施設
H-22	ソクイ・サンシャイン町田	7,073	15,553.33	15,553.33	100.0	非開示(注5)	ヘルスケア 施設
H-10	アクティブ琵琶	6,283	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	4,930	4,854.23	4,746.87	97.8	1.6	居住用施設
T-1	KDX代官山レジデンス	4,744	5,338.99	4,782.41	89.6	1.9	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	4,430	11,855.63	10,201.72	86.0	2.1	居住用施設
H-3	ジョイステージ八王子	3,749	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	3,706	4,591.76	4,359.70	94.9	1.5	居住用施設
H-16	アネシス寺田町	3,465	7,856.64	7,856.64	100.0	非開示(注5)	ヘルスケア 施設
合計		53,299	127,899.46	124,991.50	—	19.5	—

(注1) 「賃貸可能面積」には、2021年1月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、2021年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

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

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

(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 用途	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	4,744	6,800
		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	1,681	2,410
		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	772	1,090
		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	1,443	1,950
		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	601	973
		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	2,605	3,690
		T-9	コスモハイム元住吉	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	信託受益権	2,161	2,390
		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	634	778
		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	1,274	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	1,173	1,530
		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	3,068	3,810
		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	2,846	3,790
		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	2,262	2,580
		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	2,127	2,860
		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	1,794	2,510
		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	1,575	2,150
		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	789	1,110
		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	1,489	1,990
		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	771	1,040
		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	632	870
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町41番6号	信託受益権	3,174	4,210
		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	1,144	1,470
		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	3,213	4,350
		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	3,080
		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	信託受益権	1,020	1,470
		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	704	1,010
		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	1,272	1,560
		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	896	1,200
		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	747	1,020
		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	688	947
		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	593	814
		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	1,238	1,480
		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	1,054	1,400
		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	1,300
		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	723	996
		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	785	1,050
		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	861	1,130
		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	808	1,060
		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	587	818
		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	543	681
		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	385	552
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市中区区方代町三丁目5番地9	信託受益権	760	1,030
		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3	信託受益権	999	1,180
		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	1,671	2,210
		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	1,323	1,770
		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	1,037	1,390
		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	554	710

## 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)
東京経済圏	居住用施設	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	1,320	1,650
		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	3,706	4,980
		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	2,545	3,370
		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	1,802	2,580
		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	2,592	3,430
		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	4,930	6,010
		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	859	1,070
		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	1,369	2,150
		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	2,333	2,530
		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	1,411	1,640
		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	1,233	1,640
		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	1,047	1,450
		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	2,935	3,750
		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	1,154	1,540
		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	1,091	1,390
		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	1,179	1,940
		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	711	1,200
		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	2,906	4,630
		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	1,155	1,340
		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	1,234	1,820
		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	799	1,190
		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	557	897
		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	693	1,000
		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	649	859
		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	765	1,120
		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	894	1,230
		T-77	KDXレジデンス兩國	東京都墨田区亀沢二丁目19番13号	信託受益権	841	1,260
		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	7,650	7,820
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区阿佐ヶ谷南一丁目47番24号	信託受益権	1,961	2,280
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	2,685	2,750		
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	1,397	1,450		
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	1,133	1,290		
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	703	767		
T-84	KDXレジデンス西船橋	千葉県船橋市本郷町413番地1	信託受益権	1,015	1,050		
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷二丁目24番7号	信託受益権	2,635	2,730		
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	東京都杉並区阿佐ヶ谷南三丁目31番5号	信託受益権	974	1,000		
T-87	KDXレジデンス学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目4番3号	信託受益権	769	828		
T-88	KDXレジデンス蒲田南	東京都大田区南六郷三丁目9番2号	信託受益権	1,975	2,150		
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目23番20号	信託受益権	657	650		
T-90	KDXレジデンス三鷹	東京都三鷹市下連雀四丁目15番31号	信託受益権	2,696	2,870		
T-91	KDXレジデンス中延	東京都品川区中延六丁目6番1号	信託受益権	850	901		
T-92	KDXレジデンス市川	千葉県市川市市川二丁目6番12号	信託受益権	882	908		
T-93	KDXレジデンス八丁堀	東京都中央区入船一丁目8番5号	信託受益権	3,231	3,530		
T-94	KDXレジデンス中板橋	東京都板橋区弥生町68番11号	信託受益権	1,856	1,850		
T-95	KDXレジデンス湘南台	神奈川県藤沢市湘南台二丁目9番10号	信託受益権	1,572	1,610		
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	東京都板橋区中丸町2番地6	信託受益権	2,340	2,450		
地方経済圏		R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市青葉区春日町3番25号	信託受益権	906	1,340
		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	1,026	1,460
		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	970	1,460
		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	2,657	3,600
		R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号	信託受益権	1,309	2,000

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-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	1,518	2,100
		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	758	1,020
		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	844	1,060
		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	452	595
		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	488	722
		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	2,205	2,610
		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	845	1,070
		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	781	1,040
		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市下京区西七条掛越町40番地3	信託受益権	762	940
		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	408	513
		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	1,337	1,710
		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	1,252	1,630
		R-24	KDXレジデンス茨木・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	1,274	1,439
		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	661	902
		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	501	689
		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	1,055	1,240
		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	1,472	1,980
		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	538	729
		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	632	921
		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	713	907
		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	728	951
		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	3,399	4,580
		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	956	1,140
		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	3,106	3,680
		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	1,943	2,450
		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	4,430	5,170
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	888	1,770		
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	1,247	1,710		
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	628	754		
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	1,733	1,750		
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	2,448	2,620		
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	7,265	7,330		
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	宮城県仙台市宮城野区鉄砲町西2番地13	信託受益権	1,410	1,420		
小計						199,872	251,591
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区北糀谷二丁目15番21号	信託受益権	1,060	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	1,761	1,770
		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	3,749	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	1,068	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犬蔵二丁目23番6号	信託受益権	2,809	2,980
	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	3,211	3,190	
	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	7,073	7,090	
	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	1,713	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	807	858	
	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	1,553	1,740	
H-9	さわやか桜式番館	秋田県秋田市卸町一丁目10番3号	信託受益権	922	992		
H-10	アクティブ誌誌 (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	6,283	6,570		
H-11	SOMP O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	2,049	2,110		

## 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)
ヘル スケ ア 施 設	地方 経済 圏	H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号、16番2号	信託受益権及 び不動産	1,198	1,260
		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	918	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	751	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	3,465	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	2,046	2,170
		H-18	オラージュ須磨	兵庫県神戸市須磨区若草町三丁目622番地11	信託受益権	2,758	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	1,822	1,860
		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	1,391	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	1,141	1,380	
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	1,277	1,380	
小計						53,413	55,345
宿 泊 施 設	東 京 経 済 圏	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	東京都豊島区南大塚三丁目44番12号	信託受益権	2,454	2,380
		A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番32号	信託受益権	2,643	2,610
小計						5,098	4,990
合計						258,384	311,926

(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17期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)				第18期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
居 住 用 施 設	東 京 経 済 圏	T-1	KDX代官山レジデンス	1	99.0	164	2.0	1	89.6	156	1.9
		T-3	KDX大仏馬レジデンス	1	98.2	59	0.7	1	94.6	57	0.7
		T-4	KDX岩本町レジデンス	1	98.0	28	0.3	1	95.2	26	0.3
		T-5	KDX文京千石レジデンス	1	97.8	51	0.6	1	94.0	52	0.6
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	100.0	25	0.3	1	95.5	25	0.3
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	98.9	107	1.3	1	98.9	106	1.3
		T-9	コスモハイム元住吉	-	100.0	43	0.5	1	96.7	58	0.7
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1	100.0	26	0.3	1	100.0	27	0.3
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	99.3	65	0.8	1	95.3	62	0.7
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	96.5	48	0.6	1	96.6	49	0.6
		T-13	KDXレジデンス白金I	1	98.6	113	1.4	1	96.3	109	1.3
		T-15	KDXレジデンス白金II	1	97.8	95	1.2	1	98.1	93	1.1
		T-16	KDXレジデンス南青山	1	93.5	64	0.8	1	93.5	61	0.7
		T-17	KDXレジデンス南麻布	1	98.5	75	0.9	1	98.4	74	0.9
		T-18	KDXレジデンス芝公園	1	90.3	65	0.8	1	88.5	64	0.8
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1	92.0	56	0.7	1	94.3	54	0.6
		T-20	KDXレジデンス高輪	1	87.4	28	0.3	1	100.0	26	0.3
		T-21	KDXレジデンス西原	1	97.9	50	0.6	1	94.2	51	0.6
		T-22	KDXレジデンス代官山II	1	100.0	27	0.3	1	95.5	25	0.3
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	1	100.0	21	0.3	1	100.0	24	0.3
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	1	100.0	97	1.2	1	100.0	104	1.2
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1	95.2	41	0.5	1	89.8	39	0.5
		T-26	KDXレジデンス東新宿	1	97.5	113	1.4	1	97.0	110	1.3
		T-27	KDXレジデンス四谷	1	97.8	82	1.0	1	94.0	78	0.9
		T-28	KDXレジデンス西新宿	1	96.3	37	0.5	1	96.3	35	0.4
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	1	100.0	25	0.3	1	94.2	24	0.3
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	1	97.3	43	0.5	1	100.0	43	0.5
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	1	95.6	29	0.4	1	97.8	28	0.3
		T-32	KDXレジデンス三宿	1	100.0	26	0.3	1	95.3	26	0.3
		T-33	KDXレジデンス用賀	1	100.0	26	0.3	1	97.5	24	0.3
		T-34	KDXレジデンス下馬	1	100.0	20	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	39	0.5	1	94.6	39	0.5
		T-37	KDXレジデンス田園調布	1	100.0	39	0.5	1	97.2	38	0.5
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1	96.5	28	0.3	1	96.5	28	0.3
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	1	98.1	28	0.3	1	90.0	27	0.3
		T-40	KDXレジデンス御徒町	1	98.2	30	0.4	1	100.0	30	0.4
		T-41	KDXレジデンス元浅草	1	94.9	31	0.4	1	95.0	30	0.4
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1	96.1	24	0.3	1	100.0	23	0.3
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	1	100.0	20	0.2	1	97.9	20	0.2
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	1	97.8	17	0.2	1	97.5	17	0.2
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	1	92.5	34	0.4	1	91.8	32	0.4
		T-46	KDXレジデンス宮前平	1	100.0	36	0.4	1	95.4	37	0.4
		T-47	KDXレジデンス町田	1	86.8	60	0.7	1	98.0	63	0.8
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	1	100.0	45	0.6	1	97.3	45	0.5
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	1	100.0	34	0.4	1	100.0	35	0.4
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	1	100.0	19	0.2	1	95.4	19	0.2
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	1	96.3	41	0.5	1	96.5	39	0.5

## Ⅱ 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第17期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)				第18期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
東京 経済 圏	居住 用 施設	T-52	KDXレジデンス戸越	1	96.3	122	1.5	1	94.9	122	1.5
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	1	93.3	88	1.1	1	89.4	79	1.0
		T-54	KDXレジデンス大島	1	93.2	66	0.8	1	88.9	64	0.8
		T-55	KDXレジデンス大山	1	97.9	96	1.2	1	96.7	92	1.1
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	1	98.6	132	1.6	1	97.8	135	1.6
		T-57	ビーサイト秋葉原	1	100.0	27	0.3	1	100.0	26	0.3
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1	93.7	52	0.6	1	92.5	50	0.6
		T-59	KDXレジデンス千駄木	1	98.2	67	0.8	1	100.0	66	0.8
		T-60	KDXレジデンス成城	1	96.8	43	0.5	1	94.6	42	0.5
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	1	96.9	39	0.5	1	90.9	43	0.5
		T-62	KDXレジデンス入谷	1	95.9	39	0.5	1	94.5	39	0.5
		T-63	KDXレジデンス立川	1	93.0	99	1.2	1	91.4	96	1.1
		T-64	KDXレジデンス鶴見	1	100.0	54	0.7	1	100.0	55	0.7
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	1	100.0	39	0.5	1	98.7	39	0.5
		T-66	KDXレジデンス赤坂	1	85.9	38	0.5	1	100.0	34	0.4
		T-67	KDXレジデンス神田	1	100.0	29	0.4	1	95.0	29	0.4
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	1	91.4	97	1.2	1	90.4	88	1.1
		T-69	KDXレジデンス西馬込	1	96.9	31	0.4	1	93.0	31	0.4
		T-70	KDXレジデンス西麻布	1	91.7	40	0.5	1	86.0	39	0.5
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	1	100.0	28	0.3	1	87.3	26	0.3
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	1	95.2	22	0.3	1	100.0	22	0.3
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	1	100.0	25	0.3	1	100.0	24	0.3
		T-74	KDXレジデンス上石神井	1	100.0	24	0.3	1	93.5	23	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	93.8	30	0.4	1	88.3	27	0.3
		T-77	KDXレジデンス両国	1	93.6	30	0.4	1	91.4	29	0.4
		T-78	KDXレジデンス豊洲	1	100.0	181	2.2	1	100.0	180	2.2
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1	98.2	53	0.6	1	100.0	50	0.6
		T-80	KDXレジデンス日吉	1	97.9	80	1.0	1	99.0	80	1.0
		T-81	KDXレジデンス上北沢	1	92.3	37	0.5	1	97.4	37	0.4
		T-82	KDXレジデンス上野毛	1	100.0	26	0.3	1	100.0	26	0.3
		T-83	KDXレジデンス東浅草	1	100.0	20	0.2	1	100.0	20	0.2
		T-84	KDXレジデンス西船橋	1	100.0	28	0.3	1	100.0	28	0.3
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	1	98.3	54	0.7	1	95.7	61	0.7
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	1	97.0	24	0.3	1	90.6	22	0.3
		T-87	KDXレジデンス学芸大学	1	91.4	15	0.2	1	78.8	15	0.2
T-88	KDXレジデンス蒲田南	1	98.2	35	0.4	1	100.0	50	0.6		
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	1	50.6	5	0.1	1	87.4	12	0.1		
T-90	KDXレジデンス三鷹	1	23.8	3	0.0	1	73.6	42	0.5		
T-91	KDXレジデンス中延	-	-	-	-	1	95.2	19	0.2		
T-92	KDXレジデンス市川	-	-	-	-	1	95.8	15	0.2		
T-93	KDXレジデンス八丁堀	-	-	-	-	1	39.2	8	0.1		
T-94	KDXレジデンス中板橋	-	-	-	-	1	6.5	1	0.0		
T-95	KDXレジデンス湘南台	-	-	-	-	1	94.1	22	0.3		
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	-	-	-	-	1	100.0	-	-		
地方 経済 圏	居住 用 施設	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1	94.9	49	0.6	1	95.9	50	0.6
		R-3	KDX泉レジデンス	1	95.2	44	0.5	1	95.0	42	0.5
		R-4	KDX千早レジデンス	1	94.5	47	0.6	1	95.0	46	0.6
		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	1	98.0	110	1.3	1	91.3	106	1.3
		R-7	KDX宝塚レジデンス	1	98.6	58	0.7	1	100.0	60	0.7
R-8	KDX清水レジデンス	1	97.6	74	0.9	1	95.9	74	0.9		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第17期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)				第18期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
居住用施設	地方経済圏	R-9	KDXレジデンス大通公園	1	97.4	33	0.4	1	92.3	33	0.4
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	1	80.7	36	0.4	1	97.9	34	0.4
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	1	90.7	22	0.3	1	93.8	22	0.3
		R-13	KDXレジデンス一番町	1	93.7	26	0.3	1	93.7	26	0.3
		R-15	KDXレジデンス泉中央(注4)	-	-	3	0.0	-	-	-	-
		R-16	KDXレジデンス東桜I	1	89.3	92	1.1	1	91.4	87	1.0
		R-17	KDXレジデンス東桜II	1	92.5	39	0.5	1	100.0	37	0.5
		R-18	KDXレジデンス神宮前	1	96.7	40	0.5	1	94.6	39	0.5
		R-19	KDXレジデンス西大路	1	98.0	34	0.4	1	96.9	33	0.4
		R-20	KDXレジデンス西院	1	94.2	18	0.2	1	97.9	18	0.2
		R-21	KDXレジデンス難波	1	95.5	56	0.7	1	97.0	56	0.7
		R-22	KDXレジデンス難波南	1	97.8	55	0.7	1	92.7	55	0.7
		R-24	KDXレジデンス茨木・II	1	100.0	54	0.7	1	98.4	54	0.6
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1	95.5	29	0.4	1	98.4	29	0.4
		R-26	KDXレジデンス守口	1	100.0	23	0.3	1	96.5	24	0.3
		R-27	KDXレジデンス三宮	1	96.1	38	0.5	1	95.0	38	0.5
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	85.9	58	0.7	1	83.1	62	0.7
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	1	98.5	27	0.3	1	96.9	28	0.3
		R-30	KDXレジデンス天神東II	1	90.5	30	0.4	1	96.8	32	0.4
		R-32	KDXレジデンス西公園	1	91.8	31	0.4	1	94.4	31	0.4
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	1	91.3	28	0.3	1	95.3	28	0.3
		R-35	レオパレスFlat新栄	1	100.0	121	1.5	1	100.0	121	1.5
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	1	100.0	33	0.4	1	98.4	33	0.4
		R-37	KDXレジデンス本町橋	1	97.6	106	1.3	1	95.8	105	1.3
		R-38	KDXレジデンス南草津	1	96.0	104	1.3	1	95.5	100	1.2
		R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	1	83.8	180	2.2	1	86.0	174	2.1
R-40	KDXレジデンス南三条	1	95.0	55	0.7	1	94.9	53	0.6		
R-41	セレニテ北久宝寺	1	99.0	43	0.5	1	94.8	41	0.5		
R-42	セレニテ西宮本町	1	98.1	23	0.3	1	98.1	23	0.3		
R-43	KDXレジデンス西新	1	94.1	59	0.7	1	95.1	58	0.7		
R-44	セレニテ神戸元町	1	94.9	74	0.9	1	99.1	75	0.9		
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	1	94.6	207	2.5	1	98.0	213	2.6		
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	1	98.9	34	0.4	1	89.8	39	0.5		
小計				124	95.3	6,475	78.1	131	94.5	6,564	78.3
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			1	100.0		
		H-23	せらび恵比寿	1	100.0			1	100.0		
		H-6	天	1	100.0			1	100.0		
		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		
地方経済圏	H-9	さわやか桜式番館	1	100.0	1	100.0					
	H-10	アクティバ琵琶	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					

## II 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第17期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)				第18期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
ヘルスケア施設	地方経済圏	H-12	リハビリホームグランダム戸厄神	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	96.2	非開示 (注5)	非開示 (注5)
		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		
		H-20	アネシス兵庫	1	100.0			1	100.0		
		H-24	アルテ石屋川	1	100.0			1	100.0		
	その他	H-14	グランヒルズおがわらこ	1	100.0			1	100.0		
小計				24	100.0	1,696	20.4	24	99.9	1,696	20.2
宿泊施設	東京経済圏	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	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)
		A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	1	100.0			1	100.0		
小計				2	100.0			2	100.0		
合計				150	96.8	8,289	100.0	157	96.2	8,382	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。2021年1月31日現在、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12社となります。ヘルスケア施設、宿泊施設の「テナント総数」は2021年1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-15 KDXレジデンス泉中央は2020年2月28日付で譲渡しています。

(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。

### (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1)	うち一年超 (注1)	(注2)	(注3)
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	112,520	100,520		△522
合計	—	112,520	100,520		△522

(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19期（2021年7月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	87	-	-
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	45	-	-
T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	42	-	-
T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	38	-	-
T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	大規模修繕工事	自 2021年2月 至 2021年7月	38	-	-
T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	機械式駐車場設備交換工事	自 2021年2月 至 2021年7月	24	-	-
T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	機械式駐車場設備交換工事	自 2021年2月 至 2021年7月	17	-	-
R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市長古屋市	給湯器一斉交換工事	自 2021年2月 至 2021年7月	16	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	昇降機設備交換工事	自 2021年2月 至 2021年7月	7	-	-

### (2) 期中の資本的支出

当期（2021年1月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で478百万円であり、修繕費に計上した275百万円と合わせ、合計753百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	大規模修繕工事	自 2020年 3月 至 2020年 8月	73
T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	大規模修繕工事	自 2020年 9月 至 2021年 1月	29
H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市	浴室等改修工事	自 2020年 7月 至 2020年 8月	23
H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	昇降機設備交換工事	自 2020年11月 至 2020年12月	14
T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	インターホン更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 1月	10
その他					326
ポートフォリオ全体					478

### (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	第16期 自2019年8月 1日 至2020年1月31日	第17期 自2020年2月 1日 至2020年7月31日	第18期 自2020年8月 1日 至2021年1月31日
当期首積立金残高	732	831	898	921	953
当期積立額	101	71	36	41	29
当期積立金取崩額	2	4	12	9	-
次期繰越額	831	898	921	953	982

## Ⅱ 資産運用報告

### 5. 費用・負債の状況

#### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第17期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	第18期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
① 資産運用報酬 (注)	604,986千円	645,144千円
② 資産保管手数料	13,908千円	14,600千円
③ 一般事務委託手数料	46,472千円	48,792千円
④ 役員報酬	8,100千円	8,100千円
⑤ その他営業費用	225,746千円	260,792千円
合計	899,213千円	977,430千円

(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17期146,193千円、第18期105,442千円)、物件譲渡に係る譲渡報酬 (第17期2,700千円) があります。

#### (2) 借入状況

2021年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 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	2020年1月31日	800	-	0.414	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	2020年2月28日	1,000	1,000	0.414	2021年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月2日	500	500	0.414	2021年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2020年7月31日	500	500	0.364	2021年7月31日			
	小計		2,800	2,000					
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年1月31日	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11月28日	2,000	-	0.804	2020年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年8月31日	300	-	0.678	2020年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月27日	300	-	0.624	2020年10月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	500	-	0.422	2020年8月31日			
	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	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年1月31日	900	900	0.439	2021年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年1月31日	500	500	0.439	2021年7月31日			
	株式会社三井住友銀行(注5)	2014年8月7日	1,100	1,100	0.916	2021年8月7日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)		1,100	1,100					
	株式会社みずほ銀行(注5)		600	600					
	株式会社あおぞら銀行(注5)		350	350					
	株式会社りそな銀行(注5)		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社(注5)		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)(注5)	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(注5)	2014年8月29日	600	600	0.945	2021年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	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(注5)	2014年8月29日	500	500	0.945	2021年8月31日			
株式会社三井住友銀行(注5)	2015年2月5日	1,200	1,200	0.875	2022年1月31日				
株式会社三井住友銀行	2021年1月29日	-	800	0.428	2022年1月31日				
小計		18,500	15,200						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2014年4月30日	2,000	2,000	1.267	2022年4月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	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	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					
	損害保険ジャパン株式会社		1,000	1,000					
	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	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			
株式会社みずほ銀行(注3)	2016年8月30日	1,500	1,500	0.816	2026年8月31日				
株式会社あおぞら銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.713	2024年8月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2016年8月31日	1,000	1,000	0.797	2025年8月31日				
株式会社りそな銀行	2016年8月31日	500	500	0.797	2025年8月31日				
株式会社三菱UFJ銀行(注3)	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				

## II 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要			
長期借入金	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	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	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						
	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						
	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						
	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							
みずほ信託銀行株式会社	2019年6月3日	400	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	2,000	0.330	2025年5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	株式会社新生銀行	2019年6月3日	500	500	0.484	2025年11月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2019年7月31日	500	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	800	0.299	2023年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年9月17日	1,000	1,000	0.572	2026年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月29日	500	500	0.325	2023年4月30日			
	株式会社りそな銀行	2019年10月29日	450	450	0.336	2024年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,500	1,500	0.600	2026年11月30日			
	株式会社新生銀行	2020年1月31日	500	500	0.329	2023年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年1月31日	300	300	0.329	2023年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	300	300	0.329	2023年7月31日			
	株式会社福岡銀行	2020年1月31日	200	200	0.329	2023年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年3月2日	500	500	0.259	2024年2月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年3月2日	500	500	0.259	2024年2月29日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月2日	500	500	0.464	2027年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年3月2日	500	500	0.414	2027年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年3月2日	500	500	0.414	2027年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年3月2日	500	500	0.414	2027年2月28日			
	株式会社福岡銀行	2020年3月2日	400	400	0.414	2027年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2020年3月2日	400	400	0.450	2027年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年3月2日	200	200	0.531	2028年2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2020年3月13日	600	600	0.300	2024年2月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年6月30日	1,000	1,000	0.646	2028年6月30日			
	株式会社新生銀行	2020年6月30日	800	800	0.646	2028年6月30日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注3)	2020年6月30日	500	500	0.616	2028年6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年7月29日	1,750	1,750	0.691	2028年7月31日			
	株式会社新生銀行	2020年7月29日	1,750	1,750	0.641	2028年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月29日	1,000	1,000	0.641	2028年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年7月29日	500	500	0.641	2028年7月31日			
	株式会社りそな銀行	2020年7月29日	500	500	0.641	2028年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年7月29日	500	500	0.641	2028年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年7月31日	1,000	1,000	0.686	2028年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年8月3日	-	800	0.637	2028年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	-	500	0.640	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年8月31日	-	300	0.690	2028年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年9月24日	-	840	0.648	2028年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年9月30日	-	900	0.658	2028年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	-	800	0.658	2028年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	-	1,330	0.658	2028年9月30日			
	株式会社りそな銀行	2020年9月30日	-	500	0.558	2028年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年9月30日	-	400	0.608	2028年9月30日			
株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2020年9月30日	-	800	0.550	2028年9月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月27日	-	300	0.637	2027年10月31日				
株式会社みずほ銀行	2020年11月2日	-	500	0.478	2025年4月30日				
みずほ信託銀行株式会社	2020年11月2日	-	1,000	0.585	2027年10月31日				
株式会社三井住友銀行	2020年11月30日	-	2,000	0.617	2027年11月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年1月29日	-	1,000	0.599	2028年1月31日				
株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	-	1,200	0.409	2025年1月31日				
みずほ信託銀行株式会社	2021年1月29日	-	1,100	0.359	2025年1月31日				
	小計		106,750	121,020					
	合計		128,050	138,220					

(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。

## Ⅱ 資産運用報告

### (3) 投資法人債

2021年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.200	2021年8月30日	期限一括	(注1)	(注3)
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			
第6回無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2019年12月20日	2,000	2,000	0.750	2029年12月20日		(注2)	
合計		7,000	7,000					

(注1) 資金用途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

(注2) ソーシャル適格資産取得資金への充当を目的として調達した借入金の返済資金です。

(注3) 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)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	T-91	KDXレジデンス中延	2020年 8月3日	830	-	-	-	-
信託受益権	T-92	KDXレジデンス市川	2020年 9月24日	840	-	-	-	-
信託受益権	T-93	KDXレジデンス八丁堀	2020年 9月30日	3,000	-	-	-	-
信託受益権	T-94	KDXレジデンス中板橋	2020年 9月30日	1,736	-	-	-	-
信託受益権	T-95	KDXレジデンス湘南台	2020年 11月2日	1,500	-	-	-	-
信託受益権	T-9	コスモハイム元住吉 (借地権付建物)	2020年 11月2日	337	-	-	-	-
不動産	H-12	リハビリホームグランダ門戸 厄神 (底地の一部)	2020年 11月2日	63	-	-	-	-
信託受益権	T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	2021年 1月29日	2,237	-	-	-	-

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

### (2) その他の資産の売買状況等

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

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	T-91	KDXレジデンス中延	2020年 8月3日	830	901	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 7月31日
取得	信託受益権	T-92	KDXレジデンス市川	2020年 9月24日	840	908	大和不動産鑑定株式会社	2020年 8月1日
取得	信託受益権	T-93	KDXレジデンス八丁堀	2020年 9月30日	3,000	3,530	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 9月10日
取得	信託受益権	T-94	KDXレジデンス中板橋	2020年 9月30日	1,736	1,840	一般財団法人日本不動産研究所	2020年 8月1日
取得	信託受益権	T-95	KDXレジデンス湘南台	2020年 11月2日	1,500	1,610	大和不動産鑑定株式会社	2020年 10月1日
取得	信託受益権	T-9	コスモハイム元住吉 (借地権付建物)	2020年 11月2日	337	348	一般財団法人日本不動産研究所	2020年 10月1日
取得	不動産	H-12	リハビリホームグランダ門戸 厄神 (底地の一部)	2020年 11月2日	63	63	一般財団法人日本不動産研究所	2020年 10月1日
取得	信託受益権	T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	2021年 1月29日	2,237	2,450	大和不動産鑑定株式会社	2020年 12月31日

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

(注2) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

## II 資産運用報告

### 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（2020年8月1日～2021年1月31日）に該当した取引は、金利スワップ取引15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	10,544百万円	-百万円
利害関係人等との取引の内訳		
株式会社元住吉	337百万円 (3.2%)	-百万円 (-%)
合同会社KRF17	63百万円 (0.6%)	-百万円 (-%)
合計	400百万円 (3.8%)	-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)	
仲介手数料	182百万円	ケネディクス株式会社	90	49.4%
支払賃料	26百万円	合同会社KRF17	1	6.1%

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

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

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

本資産運用会社は、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
第16期 自2019年8月1日 至2020年1月31日	1	0	0.0
第17期 自2020年2月1日 至2020年7月31日	1	0	0.0
第18期 自2020年8月1日 至2021年1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

該当事項はありません。

#### (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

#### Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,212,337	12,947,764
信託現金及び信託預金	10,171,729	10,469,429
営業未収入金	31,793	90,961
前払費用	14,671	9,576
未収消費税等	35,339	—
その他	9,032	7,224
流動資産合計	23,474,905	23,524,958
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	172,666
信託建物	104,694,136	108,177,749
減価償却累計額	△13,024,172	△14,437,598
信託建物（純額）	91,669,964	93,740,151
信託構築物	1,127,421	1,175,676
減価償却累計額	△252,221	△285,575
信託構築物（純額）	875,199	890,101
信託機械及び装置	1,468,718	1,493,742
減価償却累計額	△386,760	△420,189
信託機械及び装置（純額）	1,081,958	1,073,553
信託工具、器具及び備品	693,103	798,111
減価償却累計額	△99,834	△121,898
信託工具、器具及び備品（純額）	593,268	676,213
信託土地	150,985,849	160,714,888
有形固定資産合計	247,004,281	257,267,575
無形固定資産		
信託借地権	1,225,462	1,116,755
その他	4,010	3,234
無形固定資産合計	1,229,473	1,119,989
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	89,210	89,381
長期前払費用	1,014,382	1,056,412
その他	19,719	14,478
投資その他の資産合計	1,123,311	1,160,272
固定資産合計	249,357,066	259,547,837
繰延資産		
投資法人債発行費	45,185	41,066
投資口交付費	83,246	58,549
繰延資産合計	128,431	99,616
資産合計	272,960,403	283,172,411

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	626,063	603,335
短期借入金	2,800,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,850,000	15,200,000
未払金	353,107	364,045
未払費用	38,676	49,658
未払法人税等	605	605
未払消費税等	10,812	35,929
前受金	1,179,888	1,147,437
預り金	82,406	90,588
その他	1,704	111,402
流動負債合計	15,943,264	20,603,002
<b>固定負債</b>		
投資法人債	7,000,000	6,000,000
長期借入金	114,400,000	121,020,000
信託預り敷金及び保証金	3,132,139	3,176,031
信託入居一時金預り金	4,485,740	4,618,929
資産除去債務	67,707	67,892
その他	473,947	554,484
固定負債合計	129,559,535	135,437,338
負債合計	145,502,799	156,040,341
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	108,550,294	108,550,294
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 1,940,000	※2 1,920,000
任意積立金合計	1,940,000	1,920,000
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,212,398	3,997,276
剰余金合計	19,339,498	19,104,376
投資主資本合計	127,889,792	127,654,670
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△432,188	△522,600
評価・換算差額等合計	△432,188	△522,600
純資産合計	※1 127,457,603	※1 127,132,070
負債純資産合計	272,960,403	283,172,411

## Ⅳ 損益計算書

### Ⅳ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2020年2月1日		自 2020年8月1日	
	至 2020年7月31日		至 2021年1月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,704,582	※1	7,834,662
その他賃貸事業収入	※1	585,197	※1	548,002
不動産等売却益	※2	84,437		—
営業収益合計		8,374,217		8,382,664
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,005,600	※1	3,060,925
資産運用報酬		604,986		645,144
資産保管手数料		13,908		14,600
一般事務委託手数料		46,472		48,792
役員報酬		8,100		8,100
その他営業費用		225,746		260,792
営業費用合計		3,904,813		4,038,356
営業利益		4,469,404		4,344,308
営業外収益				
受取利息		41		41
未払分配金除斥益		1,240		323
還付加算金		—		114
営業外収益合計		1,282		479
営業外費用				
支払利息		498,083		531,956
投資法人債利息		21,322		21,702
融資手数料		115,280		129,966
投資法人債発行費償却		4,118		4,118
投資口交付費償却		23,245		24,697
営業外費用合計		662,051		712,440
経常利益		3,808,635		3,632,346
税引前当期純利益		3,808,635		3,632,346
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		3,808,030		3,631,741
前期繰越利益		404,367		365,534
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,212,398		3,997,276



# V 投資主資本等変動計算書

## V 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	99,731,514	13,187,100	1,960,000	1,960,000	4,072,277	19,219,377	118,950,891
当期変動額							
新投資口の発行	8,818,779						8,818,779
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					△3,687,909	△3,687,909	△3,687,909
当期純利益					3,808,030	3,808,030	3,808,030
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	8,818,779	-	△20,000	△20,000	140,121	120,121	8,938,900
当期末残高	※1 108,550,294	13,187,100	1,940,000	1,940,000	4,212,398	19,339,498	127,889,792

	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	△450,527	△450,527	118,500,363
当期変動額			
新投資口の発行			8,818,779
一時差異等 調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△3,687,909
当期純利益			3,808,030
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	18,339	18,339	18,339
当期変動額合計	18,339	18,339	8,957,239
当期末残高	△432,188	△432,188	127,457,603

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	108,550,294	13,187,100	1,940,000	1,940,000	4,212,398	19,339,498	127,889,792
当期変動額							
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					△3,866,863	△3,866,863	△3,866,863
当期純利益					3,631,741	3,631,741	3,631,741
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	-	-	△20,000	△20,000	△215,121	△235,121	△235,121
当期末残高	※1 108,550,294	13,187,100	1,920,000	1,920,000	3,997,276	19,104,376	127,654,670

	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	△432,188	△432,188	127,457,603
当期変動額			
一時差異等 調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△3,866,863
当期純利益			3,631,741
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	△90,411	△90,411	△90,411
当期変動額合計	△90,411	△90,411	△325,533
当期末残高	△522,600	△522,600	127,132,070

## 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 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～40年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～30年</td> </tr> </table> <p>(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、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～40年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～30年</td> </tr> </table> <p>(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、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	3～65年	機械及び装置	3～40年	工具、器具及び備品	2～30年
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																	
建物	2～69年																	
構築物	3～65年																	
機械及び装置	3～40年																	
工具、器具及び備品	2～30年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(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。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は31,734千円です。</p>	<p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,538千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>																

期別 項目	前期 (ご参考) 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
5. 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) (2020年7月31日)	当期 (2021年1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"> <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;">1,960,000</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;">1,940,000</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td style="text-align: right;">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	1,960,000	当期積立額	-	当期取崩額	20,000	当期末残高	1,940,000	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	<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"> <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;">1,940,000</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;">1,920,000</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td style="text-align: right;">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	1,940,000	当期積立額	-	当期取崩額	20,000	当期末残高	1,920,000	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	1,960,000																												
当期積立額	-																												
当期取崩額	20,000																												
当期末残高	1,940,000																												
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	1,940,000																												
当期積立額	-																												
当期取崩額	20,000																												
当期末残高	1,920,000																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
<p>3.コミットメントライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">4,500,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">4,500,000</td> </tr> </tbody> </table>	コミットメントライン契約の総額	4,500,000	借入実行残高	-	差引額	4,500,000	<p>3.コミットメントライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">4,500,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">4,500,000</td> </tr> </tbody> </table>	コミットメントライン契約の総額	4,500,000	借入実行残高	-	差引額	4,500,000																
コミットメントライン契約の総額	4,500,000																												
借入実行残高	-																												
差引額	4,500,000																												
コミットメントライン契約の総額	4,500,000																												
借入実行残高	-																												
差引額	4,500,000																												

## Ⅵ 注記表

### 〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日		当期 自 2020年8月1日 至 2021年1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	7,315,802	賃料収入	7,464,641
地代収入	43,750	地代収入	22,118
共益費収入	345,030	共益費収入	347,902
計	7,704,582	計	7,834,662
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	205,439	駐車場収入	206,193
その他収入	379,757	その他収入	341,808
計	585,197	計	548,002
不動産賃貸事業収益合計	8,289,780	不動産賃貸事業収益合計	8,382,664
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	433,235	管理委託費	436,795
水道光熱費	89,588	水道光熱費	92,202
公租公課	498,996	公租公課	497,116
修繕費	288,648	修繕費	275,759
保険料	12,101	保険料	15,119
信託報酬	55,499	信託報酬	57,030
減価償却費	1,467,105	減価償却費	1,504,182
その他賃貸事業費用	160,424	その他賃貸事業費用	182,718
不動産賃貸事業費用合計	3,005,600	不動産賃貸事業費用合計	3,060,925
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	5,284,179	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	5,321,738
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)			
KDXレジデンス泉中央			
不動産等売却収入	540,000		
不動産等売却原価	451,169		
その他売却費用	4,392		
不動産等売却益	84,437		

### 〔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 2020年2月1日 至 2020年7月31日		当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	
	※1. 発行可能投資 口総口数及び 発行済投資口 の総口数	発行可能投資口総口数	10,000,000 □	発行可能投資口総口数
	発行済投資口の総口数	951,258 □	発行済投資口の総口数	951,258 □

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table border="1"> <tr><td>合併時受入評価差額</td><td style="text-align: right;">678,375</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">142,170</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">21,300</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">1,266</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">843,112</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△ 843,112</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>	合併時受入評価差額	678,375	繰延ヘッジ損益	142,170	資産除去債務	21,300	信託借地権償却額	1,266	その他	-	繰延税金資産小計	843,112	評価性引当額	△ 843,112	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table border="1"> <tr><td>合併時受入評価差額</td><td style="text-align: right;">661,652</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">168,964</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">21,359</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">1,808</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">20</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">853,806</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△ 853,806</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>	合併時受入評価差額	661,652	繰延ヘッジ損益	168,964	資産除去債務	21,359	信託借地権償却額	1,808	その他	20	繰延税金資産小計	853,806	評価性引当額	△ 853,806	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-
合併時受入評価差額	678,375																																				
繰延ヘッジ損益	142,170																																				
資産除去債務	21,300																																				
信託借地権償却額	1,266																																				
その他	-																																				
繰延税金資産小計	843,112																																				
評価性引当額	△ 843,112																																				
繰延税金資産合計	-																																				
繰延税金資産の純額	-																																				
合併時受入評価差額	661,652																																				
繰延ヘッジ損益	168,964																																				
資産除去債務	21,359																																				
信託借地権償却額	1,808																																				
その他	20																																				
繰延税金資産小計	853,806																																				
評価性引当額	△ 853,806																																				
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;">31.46 %</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;">△ 30.98 %</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△ 0.46 %</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	31.46 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 30.98 %	その他	△ 0.46 %	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;">31.46 %</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;">△ 0.40 %</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	31.46 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 31.04 %	その他	△ 0.40 %	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	31.46 %																																				
(調整)																																					
支払分配金の損金算入額	△ 30.98 %																																				
その他	△ 0.46 %																																				
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	31.46 %																																				
(調整)																																					
支払分配金の損金算入額	△ 31.04 %																																				
その他	△ 0.40 %																																				
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 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## Ⅵ 注記表

### 〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020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。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17期末（2020年7月31日）後8年2ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第17期末（2020年7月31日）後9年5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「4. 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。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。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

2020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	13,212,337	13,212,337	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,171,729	10,171,729	—
資産計	23,384,067	23,384,067	—
(1) 短期借入金	2,800,000	2,800,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,850,000	10,863,234	13,234
(3) 投資法人債	7,000,000	6,963,600	△36,400
(4) 長期借入金	114,400,000	114,986,963	586,963
負債計	135,050,000	135,613,797	563,797
デリバティブ取引	△432,188	△432,188	—

※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	66,650,000	63,650,000	△432,188	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	36,800,000	30,850,000	※	—
合計			103,450,000	94,500,000	△432,188	

※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。

## Ⅵ 注記表

(注2) 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	13,212,337
信託現金及び信託預金	10,171,729
合計	23,384,067

(注3) 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	2,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	1,000,000	—	5,000,000
長期借入金	10,850,000	19,650,000	13,350,000	14,850,000	13,550,000	53,000,000
合計	13,650,000	20,650,000	13,350,000	15,850,000	13,550,000	58,000,000



当期（自 2020年8月1日 至 2021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。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18期末（2021年1月31日）後7年8ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第18期末（2021年1月31日）後8年11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「4. 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。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。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。

## Ⅵ 注記表

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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	12,947,764	12,947,764	－
(2) 信託現金及び信託預金	10,469,429	10,469,429	－
資産計	23,417,194	23,417,194	－
(1) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	－
(2) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	998,900	△1,100
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,200,000	15,215,486	15,486
(4) 投資法人債	6,000,000	5,958,400	△41,600
(5) 長期借入金	121,020,000	121,463,368	443,368
負債計	145,220,000	145,636,154	416,154
デリバティブ取引	△522,600	△522,600	－

※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年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

##### (3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 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。)

##### 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	79,320,000	76,320,000	△522,600	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	33,200,000	24,200,000	※	－
合計			112,520,000	100,520,000	△522,600	

※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) 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	12,947,764
信託現金及び信託預金	10,469,429
合計	23,417,194

(注3) 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	2,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	1,000,000	—	1,000,000	—	—	5,000,000
長期借入金	15,200,000	18,250,000	14,400,000	15,900,000	15,500,000	56,970,000
合計	18,200,000	18,250,000	15,400,000	15,900,000	15,500,000	61,970,000

## VI 注記表

### 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020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。）、ヘルスケア施設及び宿泊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	
234,307,773	13,921,970	248,229,744	295,688,000

（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8物件の取得（15,324,167千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（451,169千円）及び減価償却費（1,466,920千円）です。

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

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

当期（自 2020年8月1日 至 2021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、ヘルスケア施設及び宿泊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	
248,229,744	10,154,586	258,384,330	312,166,000

（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（10,750,264千円）並びに不動産及び不動産信託受益権2物件の追加取得（430,265千円）、主な減少額は減価償却費（1,503,997千円）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、2021年2月5日に譲渡したKDXレジデンス千駄ヶ谷の当期の期末時価については、2021年1月26日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額（1,110,000千円）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。

### 〔資産除去債務に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1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す。</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  <table border="1"> <tr> <td>期首残高</td> <td>67,522千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>184千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>67,707千円</td> </tr> </table> </p>	期首残高	67,522千円	時の経過による調整額	184千円	期末残高	67,707千円	<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す。</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  <table border="1"> <tr> <td>期首残高</td> <td>67,707千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>185千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>67,892千円</td> </tr> </table> </p>	期首残高	67,707千円	時の経過による調整額	185千円	期末残高	67,892千円
期首残高	67,522千円													
時の経過による調整額	184千円													
期末残高	67,707千円													
期首残高	67,707千円													
時の経過による調整額	185千円													
期末残高	67,892千円													

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020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KHF4	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)	4,960,000	-	-
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	-	資金の返済(注3)	500,000	長期借入金	6,500,000
				資金の借入れ(注3)	1,000,000		
				支払利息(注3)	21,139	未払利息	851

(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 2020年8月1日 至 2021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	株式会社元住吉	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)	337,000	-	-
利害関係人等	合同会社KRF17	不動産の取得・管理・処分等	-	不動産の購入(注2)	63,000	-	-
利害関係人等	ケネディクス株式会社	不動産投資事業	2.43%	不動産信託受益権の取得に関する媒介業務(注2)	90,000	-	-
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	-	資金の借入れ(注3)	3,300,000	1年内返済予定の長期借入金	300,000
				支払利息(注3)	26,022	長期借入金	9,500,000
				不動産信託受益権の取得に関する媒介業務(注3)	62,092	未払利息	1,381

(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。

## Ⅵ 注記表

### 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日		当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	
1口当たり純資産額	133,988円	1口当たり純資産額	133,646円
1口当たり当期純利益	4,028円	1口当たり当期純利益	3,817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 2020年2月1日 至 2020年7月31日		当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	
当期純利益（千円）	3,808,030	当期純利益（千円）	3,631,741
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）	3,808,030	普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,631,741
期中平均投資口数（口）	945,242	期中平均投資口数（口）	951,258

### 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

#### 新投資口の発行

本投資法人は2021年2月15日及び2月18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2021年2月25日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2021年3月9日に払込が完了しています。

この結果、2021年3月9日付で出資総額が116,322,630,253円、発行済投資口の総口数は995,883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	: 42,500口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり179,985円
発行価格（募集価格）の総額	: 7,649,362,500円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり174,170円
発行価額（払込金額）の総額	: 7,402,225,000円
払込期日	: 2021年2月25日

#### （第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 2,125口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり174,170円
発行価額（払込金額）の総額	: 370,111,250円
払込期日	: 2021年3月9日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

## Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

### Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
I 当期末処分利益	4,212,398,326円	3,997,276,406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)	3,866,863,770円 (4,065円)	3,867,815,028円 (4,066円)
IV 次期繰越利益	365,534,556円	149,461,378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3,808,030,471円に前期繰越利益の一部である38,833,299円と一時差異等調整積立金取崩額を合わせた3,866,863,770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3,631,741,850円に前期繰越利益の一部である216,073,178円と一時差異等調整積立金取崩額を合わせた3,867,815,028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 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1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

2021年3月15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

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

齋木 夏生 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

八幡 正博 

監査意見

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2020年8月1日から2021年1月31日までの第18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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。



## 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

## 利害関係

投資法人与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)

### Ⅸ キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年2月1日 2020年7月31日	自 至	2020年8月1日 2021年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,808,635		3,632,346
減価償却費		1,467,881		1,504,959
投資法人債発行費償却		4,118		4,118
投資口交付費償却		23,245		24,697
受取利息		△41		△41
支払利息		519,406		553,658
営業未収入金の増減額 (△は増加)		5,580		△59,168
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△35,339		35,339
前払費用の増減額 (△は増加)		△6,031		5,095
営業未払金の増減額 (△は減少)		△112,093		127,276
未払金の増減額 (△は減少)		58,913		△14,235
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△43,015		25,117
前受金の増減額 (△は減少)		6,075		△32,451
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△69,007		△42,030
信託有形固定資産の売却による減少額		451,169		—
その他		12,738		120,676
小計		6,092,236		5,885,358
利息の受取額		41		41
利息の支払額		△526,470		△548,623
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△604		△605
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,565,201		5,336,171
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		—		△65,684
信託有形固定資産の取得による支出		△15,697,335		△11,717,031
差入敷金及び保証金の差入による支出		△112		△171
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△134,722		△130,915
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		207,190		174,807
信託入居一時金預り金の返還による支出		△364,510		△235,705
信託入居一時金預り金の受入による収入		160,709		368,895
投資活動によるキャッシュ・フロー		△15,828,780		△11,605,805
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		2,000,000		—
短期借入金の返済による支出		△2,500,000		△800,000
長期借入れによる収入		13,900,000		15,070,000
長期借入金の返済による支出		△6,000,000		△4,100,000
投資口の発行による収入		8,768,907		—
分配金の支払額		△3,687,172		△3,867,238
財務活動によるキャッシュ・フロー		12,481,735		6,302,761
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		2,218,156		33,127
現金及び現金同等物の期首残高		21,165,911		23,384,067
現金及び現金同等物の期末残高	※1	23,384,067	※1	23,417,194

(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。

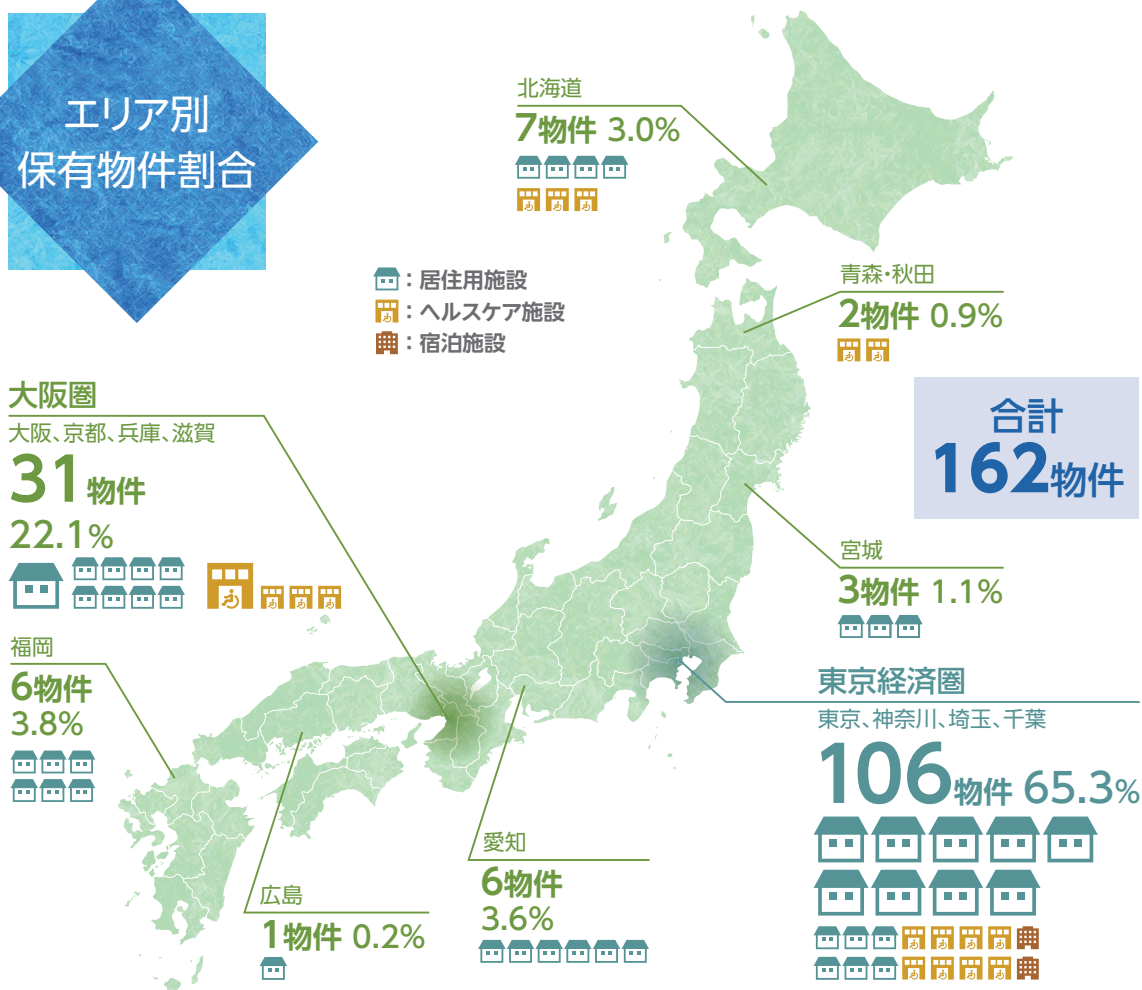
[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

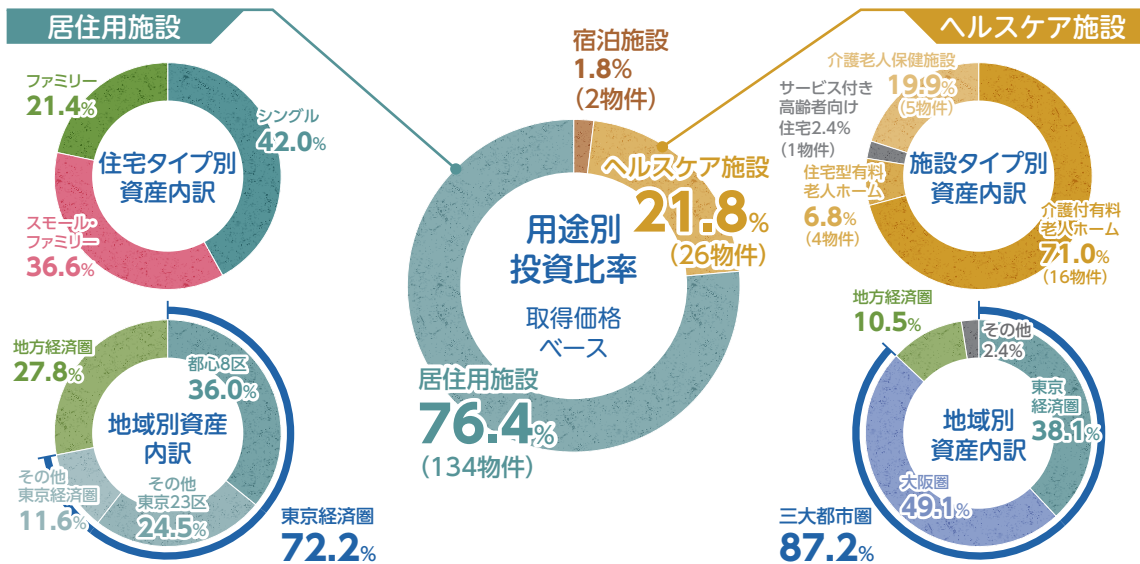
[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前 期	当 期
自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2020年7月31日現在)	※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 (2021年1月31日現在)
現金及び預金 13,212,337 千円 信託現金及び信託預金 10,171,729 千円 現金及び現金同等物 23,384,067 千円	現金及び預金 12,947,764 千円 信託現金及び信託預金 10,469,429 千円 現金及び現金同等物 23,417,194 千円

エリア別  
保有物件割合



▶ ポートフォリオの内訳



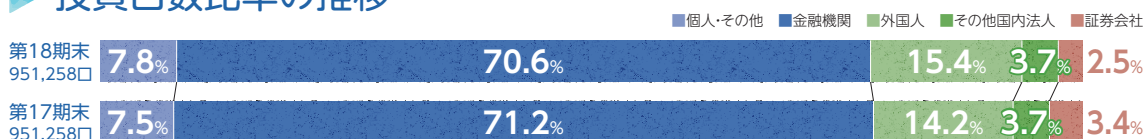
(注) 2021年3月15日時点において既に取得することが予定されている物件を含み、取得(予定)価格による割合を表します。

## ▶ 合併発表時(2017年11月10日)からの投資口価格の推移 2021年1月31日時点



(注1) 合併公表日である2017年11月10日の東証 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	東京都杉並区泉和二丁目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) ※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生活科学運営が運営する全有料老人ホーム
施設数	25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) ※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) ※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>

 SOMPOケア  
介護の未来を変えていく

SOMPOケア株式会社	
優待内容	I. SOMPOケア ラヴィーレ(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) II. SOMPOケア そんぼの家・そんぼの家S・そんぼの家GHの介護付きホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、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) ※既に対象施設に入居している利用者及び紹介業者を通じて対象施設の問い合わせをされた方は対象外とします。また、他の割引制度との併用はできません。
対象施設	I. 基準日現在でSOMPOケア株式会社が運営するSOMPOケア ラヴィーレの全介護付きホーム(但し、短期利用制度の場合を除く) II. 基準日現在でSOMPOケア株式会社が運営するSOMPOケア そんぼの家・そんぼの家S・そんぼの家GHの介護付きホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームの介護付きホームに該当する全ての施設(但し、短期利用制度の場合およびフランチャイズ契約先、業務提携先、その他SOMPOケア株式会社以外の事業者が運営する施設等を除く)
施設数	433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 ラヴィーレ神戸垂水
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) ※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	112施設
エリア	北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、愛知、滋賀、兵庫、沖縄
連絡先電話番号	03-6632-4306 【受付時間】9時~17時(土・日・祝日も受付)
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) ※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) ※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さわやか倶楽部が運営する全 有料老人ホーム
施設数	74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.sawayakacub.jp/">http://www.sawayakacub.jp/</a>

# ケア21

## 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) ※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ケア21が運営する全有料老人 ホーム
施設数	44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	プレザンプラン 大田多摩川
ホームページ	<a href="https://www.care21.co.jp/">https://www.care21.co.jp/</a>



## ジョイステージ 八王子

### 株式会社エヌムライフ

優待内容	●入居一時金割引(20万円割引) ●体験入居無料3回まで(1泊2日 2食夕朝付) ●日帰り(昼食付)施設見学無料(3回まで)
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで) ※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	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>

(注1) 対象施設数及びエリアは2021年1月31日時点で各社が運営する対象施設になります。

(注2) 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3) 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4) 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	2021年1月期(第18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	2021年10月31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。
優待内容について	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

