

# 20th ASSET MANAGEMENT REPORT

第20期資産運用報告  
2021.8.1-2022.1.31

## KENEDIX

Residential NEXT Investment Corporation

証券コード:3278

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



表紙採用物件： 1 R-39 KDXレジデンス大瀬ハーバービュートワー 2 T-100 KDXレジデンス上石神井II  
3 H-6 天 4 H-27 グレイプス川崎新町 5 T-102 KDXレジデンス横濱紅葉坂

## 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20期(2022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20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20期は、営業収益9,143百万円、営業利益4,840百万円、経常利益4,119百万円、当期純利益4,119百万円となり、1口当たり分配金は4,101円となりました。

当期におきましては、賃貸住宅3物件、ヘルスケア施設2物件を新規取得するとともに、賃貸住宅1物件を売却しました。これにより2022年1月末現在の資産規模は165物件、2,775億円(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97.3%と、新型コロナウイルス感染拡大以前の水準まで回復し、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、東京都心部では稼働率が一時低迷していましたが、現在は堅調さを取り戻しつつあり、東京都心部以外のエリアでの稼働率が引き続き安定していることにより、居住用施設のポートフォリオ全体での稼働率はコロナ禍前と同程度の水準で推移しました。賃料については、コロナ禍の影響を受けて増加率は減少しているものの、引き続き増加傾向が確認されました。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。

また、財務面においては、これまでの安定した運用実績やSMFLグループによる新たなサポート体制等を背景とする信用力向上が寄与し、本投資法人の信用格付は2022年1月にAA-(見通し:安定的)へと格上げとなりました。

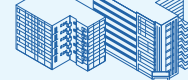


当期以降の状況としましては、2022年2月と3月に新投資口の発行により約92億円の資金を調達し、ヘルスケア施設2物件を新規取得しました。今後についても賃貸住宅4物件及びヘルスケア施設1物件の取得を予定しており、これにより2022年6月時点の資産規模は172物件、2,898億円(取得価格の総額)となる予定です。

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。

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人  
執行役員 川島哲

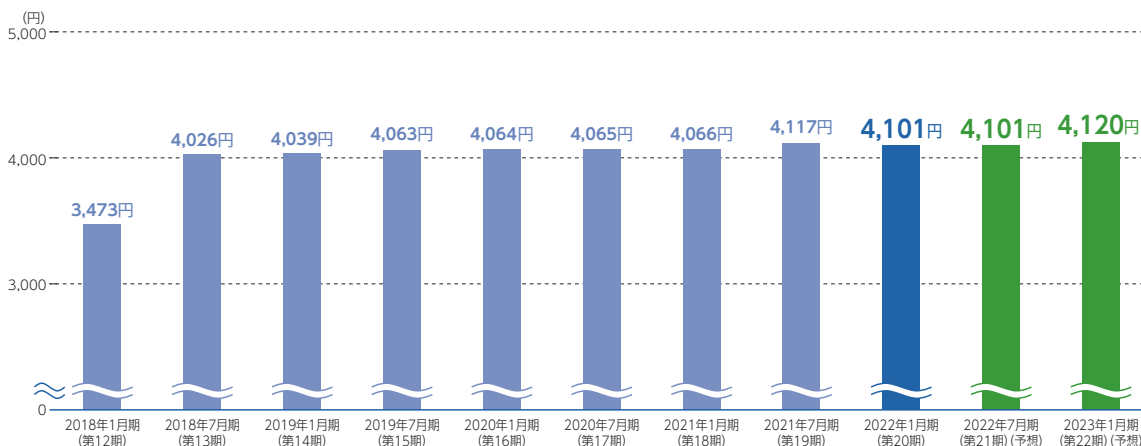


## 1口当たり分配金

(注)第21期予想及び第22期予想の分配金は、一定の前提条件の下に算出した2022年3月16日時点のものです。



## 分配金の推移(注)



(注)2018年2月28日を基準日(2018年3月1日を効力発生日)として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。上記、2018年1月期(第12期)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	営業利益	経常利益	当期純利益
第20期実績(2022年1月期)	<b>9,143</b>	<b>4,840</b>	<b>4,119</b>	<b>4,119</b>
第19期実績(2021年7月期)	9,195	4,822	4,147	4,146

## ポートフォリオの状況

<b>物件数</b> 165 物件 居住用施設 135 物件 ヘルスケア施設 28 物件 宿泊施設 2 物件	<b>取得価格合計</b> 2,775 億円 居住用施設 2,109 億円 ヘルスケア施設 616 億円 宿泊施設 49 億円	<b>期末稼働率</b> 97.3 % 居住用施設 96.1 % ヘルスケア施設 99.9 % 宿泊施設 100.0 %
--	---	--

目次	I 投資法人の概要	II 資産運用報告	7
	ハイライト	III 貸借対照表	36
	特集 アセットマネージャー紹介	IV 損益計算書	38
	第20期 新規取得物件	V 投資主資本等変動計算書	39
	第21期 新規取得(予定)物件	VI 注記表	40
	サステナビリティ	VII 金銭の分配に係る計算書	53
	ポートフォリオの概要	VIII 独立監査人の監査報告書	54
	投資主インフォメーション	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
	投資主優待内容一覧		



**大木 魁**

2021年新卒入社。所属は物件の管理・運用を担当するレジデンシャル・リート本部資産運用部。

**中田幸太郎**

2020年新卒入社。所属は物件の取得・売却を担当する投資部。

**太田隆介**

2021年新卒入社。所属はIR活動やエクイティファイナンスを担当する戦略企画部。

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(以下、KDR)の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下、KFM)では、各リート本部の資産運用部をはじめ、投資部や戦略企画部などの複数の部署の協力により、投資主価値の最大化を目指した運用に努めています。

各投資法人の運用には多数の経験豊富な担当者が配属されていますが、KFMの親会社であるケネディクス株式会社(以下、KDX)では2005年より継続的に新卒採用を行っており、KFMにおいても複数の新卒入社社員が、日々研鑽を積みながら各投資法人の運用に励んでいます。

そのような新卒採用で入社し、KDRの運用に携わっている1、2年目の若手社員3名にKDRの運用に関する業務やKFMの職場環境について話を聞いていきます。

**新入社員はKDRでどのような業務を担っているのか**

**▶普段はどのような業務を担当されていますか?**

**中田** 日々の業務としては、物件に投資する際の各種調査や売主との条件交渉、契約書の取りまとめに至るクロージング業務、仲介業者やデベロッパーからの紹介案件の検討、新規ルートの開拓などを中心に行っています。

**大木** 現在はアセットマネジメント(AM)担当として、東京・関西を中心に全17物件のリーシング・物件管理業務に従事しています。

**太田** 通常業務としては、プレスリリースを始めとする開示書類や決算関連資料の作成、投資家様とのミーティングの実施などのIR関連業務を担当しています。

**▶大木さんは既に17物件の運用を担当されているんですね!**

**どのようなことに気をつけながら運用をされていますか?**

**大木** はい、昨年の5月時点では6物件でしたが、徐々に仕事を覚えてきたことで任せていただける物件も多くなりました。

代表的な業務の1つであるリーシングに当たっては過去のトラックレコードだけに頼るのではなく、マーケット全体の流れやPM会社を通してヒアリングした足元の状況を加味して方針を判断するようにしています。新型コロナウイルス感染症の状況がリーシングに響きやすい現在においては、募集内容がマーケットと乖離していないかを慎重に見極め、稼働率と賃料のバランスを図りながら収益の向上に繋がる条件変更を常に検討するようにしています。

現在は都心周辺部の物件やファミリータイプのような広めの住戸タイプの物件が好調であり、高い稼働率を維持しながら増賃も実現できています。(表1)

当初は勿論至らないところも多々ありましたが、不動産運用のプロフェッショナルである先輩方に困まれながら、リーシング業務のみならず、売却関連業務やバリューアップ工事、そして今年2月に発行決議された公募増資

プロジェクトの一端を担う経験までさせていただき、日々成長を実感できています。

公募増資に関連する業務としては、KDXレジデンス溝の口とKDXレジデンス八王子大塚の予算作成に係る業務等に携わらせていただきました。取得後には、作成した予算のもと適切なリーシングや建物管理を行い、安定的な収益が確保できるように努めます。

**表1 第20期 居住用施設の期中平均稼働率及び新規賃料増減率**

	ポートフォリオ全体	東京都周辺3県	ファミリー
稼働率	95.9%	96.1%	97.3%
賃料増減率	0.2%	3.1%	2.4%

注1:パズルー契約の住戸(一棟貸しを除く)を対象として算出しています。

注2:「東京都周辺3県」とは、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

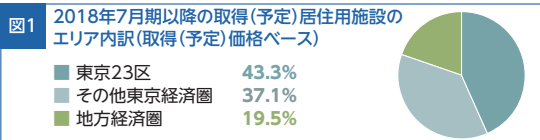
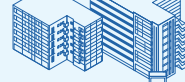
**▶公募増資の話も出ましたが、中田さんと太田さんは今回の公募増資ではどのような業務を担当されましたか?**

**中田** ちょうど話に出たKDXレジデンス溝の口、KDXレジデンス八王子大塚を含め今回の新規取得物件のうち数物件でクロージングを担当しました。

先程日々の業務でも触れた新規ルートの開拓という面では、KDR初の学生寮の取得となったKDXレジデンス津田沼(注:T-101は2022年4月1日付で「ヒューリックレジデンス津田沼」から名称を変更しています。以下同じです。)の案件により、学生寮のオペレーターである株式会社学生情報センター様とリレーションができたことで、その後のKDXレジデンス八王子大塚への投資に繋がりました。運用会社として新たな物件取得ルートが開拓できた瞬間だったので嬉しかったですね。また、取引先との良好な関係構築による取得機会の確保というKDRの強みを発揮できたとも感じました。

また、KDXレジデンス溝の口は、こちらもKFMのソーシング力を活かした運用会社独自ルートでの取得になりますが、普段から物件情報を提供してくださる仲介業者様からご紹介いただき取得に至りました。1Fにドラッグストアが入居しているなど生活利便性が高く、都心へのアクセスにも優れた物件で、取得前の時点で高い稼働率を実現しています。

私たち自身入社時から在宅勤務が可能になっていますが、テレワークの普及等を背景に居住ニーズが都心から周辺部に分散している傾向がある



注1:「その他東京経済圏」とは、東京23区以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

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。

ことも踏まえ、溝の口のような都心近郊部の物件も視野に入れて検討しています。(図1)

現在は投資案件の利回りがタイトに推移していてREITにとっては厳しい取得環境にあります。その中でも直ぐに諦めるのではなく、KDRの成長に資する物件を取得するにはどうしたら良いかを考えながらアクイジション業務に当たるよう心掛けています。

**太田** メインとしては、発行決議や物件取得等のプレスリリースや公募増資の際に必要な各種契約書・届出書類の作成を中心に担当していました。また、戦略企画部としては、今回の公募増資の意義やKDRの今後の成長戦略を投資家の皆様には確かかつわかり易くお伝えするため、関係者と議論を重ねながら有価証券届出書や目論見書の作成を行いました。そのサポートもしていました。

内容的な面ではなくデザイン的な面ですが、提案が採用されたことは嬉しく感じました。その1つがKDRの目指す「ポジティブスパイラル」のイメージです。もともとは今より簡素なデザインでしたが、信用格付の向上を起点とする好循環サイクルに乗りながら今後更にKDRが成長していくことをより視覚的に伝わるようにイメージして作成しました。(図2)

KDRでは、これまでの着実な成長実績やSMFLグループによる新たなサポート体制等を背景に今年1月に信用格付が「AA-」に格上げされたことで、今後、投資家層の拡大や資本・負債コストの低減が図られると考えています。そして、より一層の資産規模・時価総額の拡大により投資口の流動性を向上させ、主要インデックスへの組入れ等を実現することで、更なる資金調達コストの低減を図り、継続的な成長に繋げていく好循環サイクルの実現を目指しています。

今後については、第20期の決算内容や保有物件の運用状況をご説明するためのIRミーティングをアレンジしていく予定です。上記のポジティブスパイラルのステップの1つである投資家層の拡がりを実現できるように、積極的なIR活動を行っていきたく考えています。



## 新入社員の入社理由とKFMの職場環境について迫る

▶それでは、皆さんの入社理由を教えてください。

**大木** 私はもともと株や債券のような金融投資に興味がありましたが、就職活動を通して実物資産である不動産を投資アセットとしたファンド運用に強い魅力を感じたことがきっかけです。現在はKDRのAMとして、まさしく実物資産である不動産ならではの仕事を担当できていて感じています。

**太田** 逆に私は街づくり等に興味があり、デベロッパーを中心に不動産業界を見ていましたが、その中で金融的な側面も持つKDXのビジネスに惹かれました。その意味では私も戦略企画部として公募増資にも関わり、まさしく金融的な面の仕事も経験できて充実しています。

**中田** KDXは、KDRを初め公募・私募REIT、私募ファンドと多種多様なアセットを扱っている独立系(注:2020年4月入社時点)で最大の不動産アセットマネジメント会社だったので、不動産や投資に関する幅広い業務を経験できると考えたことが大きいですね。

### ▶業務の面では入社間もないうちからしっかりと経験を積むことが出来るように思いますが、KFMの職場環境はいかがですか？

**中田** 会社全体として若手社員にも仕事を任せられる社風だと実感していて、また誰にでも聞きやすく協力し合える環境だと感じています。先輩社員の方も分かりやすく丁寧に指導してくれます。上記のように取得物件の中には新入社員の私もメインで担当した物件があり、上司の方の協力も得ながら充実した業務を行えていると感じています。

特に今までで印象的だった業務はKDXレジデンス市川の取得です。この物件は自身初の担当物件で、投資実行に至るまでは非常に大変でしたが、その一方で8.4億円という金額の取引に関われたという達成感がありました。KDRの成長に貢献できたことも嬉しく思いました。

**大木** 今まで話した他には、質問したり話したりするときは皆さんフレンドリーですが、KFMのオフィス内は静かな点が特徴だと思います。最初は少し驚いたのですが、非常に集中して業務に取り組みえています。

**太田** 月並みですが、オフィスが綺麗で設備も揃っているの動きやすいですね。日比谷公園が見える景色も気に入っています。

中田さんや大木さんが言うように、やはり新入社員でも多くの経験を積むことが可能です。また様々なバックグラウンドを持つ先輩社員の皆さんがサポートしてくださるので、REITの運用も適切に行うことが出来ています。

## 投資主の皆様へのメッセージ

▶最後に投資主の皆様一言お願いします。

**大木** AM担当として1人前になることが直近の目標ではありますが、投資主価値の向上を目指し、物件の収益性を最大限に高めることを考えながら業務に当たりたいと思います。

**中田** 新型コロナウイルスの影響で、より一層社会・経済構造の変化が著しい昨今ですが、引き続き柔軟に機動的に世の中のニーズを捉えたくうえで、投資主様の利益を最大化できるような、社会から求められる投資法人に成長できるよう精進して参ります。

**太田** IRや決算説明資料、プレスリリースを通して投資主の皆様へKDRの情報を届ける部署として、投資主様の求める情報やKDRの魅力をもっと伝えられるように励みますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

▶ご覧いただき誠にありがとうございました!



ピックアップ

T-102 KDXレジデンス横濱紅葉坂



所在地	神奈川県横浜市
取得価格	5,000百万円
竣工年月	2021年2月



新旧の横浜の歴史を繋ぐ新築高級賃貸レジデンス

本物件は2021年2月に竣工し、同年3月末から入居が開始されたばかりのファミリー向け新築物件です。2LDK～3LDKの間取りを中心とする高級分譲仕様になっており、都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの安定した賃貸需要に加え、テレワークの普及により居室数を重視する新しいライフスタイルの賃貸需要も見込まれます。

高い交通利便性と閑静な立地の両立

神奈川奉行所跡や掃部山公園等、横浜市内の重要史跡が集積する閑静な住宅街にある一方、横浜の新都心であるみなとみらい地区にも徒歩でアクセス可能であり、高い交通利便性と居住の快適性を兼ね備えた地位の高い土地にあります。近隣にはスーパーマーケットや飲食店等の生活利便施設が揃い、保育園や小学校、公園に加え、神



井伊直弼像(掃部山公園)

奈川県立図書館、神奈川県立音楽堂及び横浜能楽堂等、県内の重要な文化施設も集積する優れた住環境を有します。

奈川県立図書館、神奈川県立音楽堂及び横浜能楽堂等、県内の重要な文化施設も集積する優れた住環境を有します。

主要ターミナルや羽田空港にも快適なアクセス

最寄駅であるJR「桜木町」駅からは、「横浜」駅まで約3分、「東京」駅まで約40分の所要時間、同じく最寄駅のみなとみらい線「みなとみらい」駅から「渋谷」駅まで乗り換え無しで最短31分の所要時間となっており、都内の住宅地とも遜色のない良好な交通利便性を誇っています。

「横浜」駅近隣の横浜シティ・エア・ターミナル(YCAT)からは、空港リムジンバスで最短24分で羽田空港にアクセス可能で、国内外の広域移動にも利便性の高い立地です。



その他の今期取得物件

■ 居住用施設 ■ヘルスケア施設

<p><b>T-100</b> KDXレジデンス 上石神井Ⅱ</p>  <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都練馬区</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>3,087百万円</td> </tr> <tr> <td>竣工年月</td> <td>2020年10月</td> </tr> </table>	所在地	東京都練馬区	取得価格	3,087百万円	竣工年月	2020年10月	<p><b>T-101</b> KDXレジデンス 津田沼</p>  <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉県船橋市</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>1,150百万円</td> </tr> <tr> <td>竣工年月</td> <td>2012年3月</td> </tr> </table>	所在地	千葉県船橋市	取得価格	1,150百万円	竣工年月	2012年3月	<p><b>H-27</b> グレイプス 川崎新町</p>  <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>神奈川県川崎市</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>1,470百万円</td> </tr> <tr> <td>竣工年月</td> <td>2015年3月</td> </tr> <tr> <td>オペレーター</td> <td>SOMPOケア株式会社</td> </tr> </table>	所在地	神奈川県川崎市	取得価格	1,470百万円	竣工年月	2015年3月	オペレーター	SOMPOケア株式会社	<p><b>H-28</b> グレイプス ふじみ野</p>  <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>埼玉県ふじみ野市</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>1,520百万円</td> </tr> <tr> <td>竣工年月</td> <td>2013年10月</td> </tr> <tr> <td>オペレーター</td> <td>SOMPOケア株式会社</td> </tr> </table>	所在地	埼玉県ふじみ野市	取得価格	1,520百万円	竣工年月	2013年10月	オペレーター	SOMPOケア株式会社
所在地	東京都練馬区																														
取得価格	3,087百万円																														
竣工年月	2020年10月																														
所在地	千葉県船橋市																														
取得価格	1,150百万円																														
竣工年月	2012年3月																														
所在地	神奈川県川崎市																														
取得価格	1,470百万円																														
竣工年月	2015年3月																														
オペレーター	SOMPOケア株式会社																														
所在地	埼玉県ふじみ野市																														
取得価格	1,520百万円																														
竣工年月	2013年10月																														
オペレーター	SOMPOケア株式会社																														



## T-105 KDXレジデンス八王子大塚



所在地	東京都八王子市
取得予定価格	1,490百万円
竣工年月	2022年2月

オペレーターは  
学生マンション・学生寮運営で  
豊富な実績を誇る学生情報センター



### 複数の大学へのアクセスに優れた新築学生寮

本物件は、2022年3月に開設したばかりの新築学生寮です。1Kタイプの居室のほか食堂やラウンジ等の共用施設を備え、食事提供などのサービス面も充実しており、快適な住環境を提供しています。

最寄の多摩都市モノレール線「大塚・帝京大学」駅から徒歩約5分に位置し、周辺にはスーパーや飲食店が揃う等、生活利便性が良好です。加えて、各方面へのアクセスに優れた「多摩センター」駅まで約4分、「立川南」駅まで約18分と交通利便性にも優れています。

周辺には帝京大学、中央大学、明星大学等、複数の大学があり、安定的な学生の賃貸需要が見込まれます。

### 学生寮への投資魅力

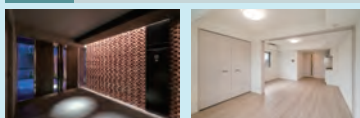
- 長期的な学歴志向の定着、女子学生や留学生数、大学・大学院数の増加等を受けて、学生人口は今後も安定的な推移が見込まれ、セキュリティや学生同士でのつながりを求めるニーズが高いことから学生マンション・学生寮は堅調な需要が見込まれます。
- 大学の存在に裏付けられた学生からの需要が底堅く、景気変動等の影響を受けにくい堅実でディフェンシブなアセットタイプであり、更にオペレーターとの間で中長期の賃料固定型建物賃貸借契約を結ぶことで収益安定性を確保しています。

## その他の第21期取得(予定)物件

■ 居住用施設 ■ヘルスケア施設

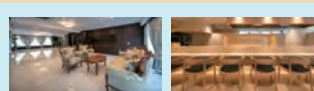
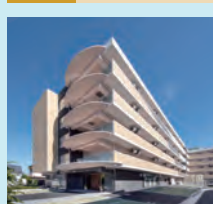


### T-103 KDXレジデンス梅島



所在地	東京都足立区
取得予定価格	2,373百万円
竣工年月	2021年9月

### H-31 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ



所在地	兵庫県宝塚市
取得予定価格	2,340百万円
竣工年月	2021年6月
オペレーター	株式会社エクセレントケアシステム

### T-104 KDXレジデンス溝の口



所在地	神奈川県川崎市
取得予定価格	2,781百万円
竣工年月	2021年3月

### R-47 セレニテ甲子園プリエ



所在地	兵庫県西宮市
取得予定価格	770百万円
竣工年月	2021年7月

### H-29 イリーゼ神戸六甲



所在地	兵庫県神戸市
取得価格	1,200百万円
竣工年月	2017年2月
オペレーター	HITOWAケアサービス株式会社

### H-30 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ



所在地	兵庫県宝塚市
取得価格	1,287百万円
竣工年月	2017年4月
オペレーター	株式会社エクセレントケアシステム

## 環境への取組み

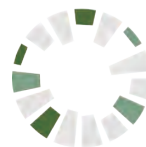
### DBJ Green Building認証の取得<sup>(注1)</sup>

居住用施設12物件についてDBJ Green Building認証を取得済。  
(2021年12月及び2022年1月に3物件について評価再取得)

セレント神戸元町 再取得2021年12月	KDXレジデンス夙川ヒルズ 再取得2021年12月	KDXレジデンス恵比寿 再取得2022年1月
		
KDXレジデンス豊洲 2020 	KDXレジデンス大塚 ハーバービュートワー 2019 	KDX塀筋本町レジデンス 2019 
KDXレジデンス四谷 2020 	KDXレジデンス本町橋 2019 	KDX代官山レジデンス 2019 
芦屋ロイヤルホームズ 2020 	KDXレジデンス半蔵門 2018 	
KDX代官山レジデンス 2019 		
KDXレジデンス東桜1 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、4年連続で「Green Star」評価を取得。2021年GRESBレーティングで「2star」を取得。



G R E S B  
☆☆☆☆ 2021

「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。

### CASBEE評価の取得<sup>(注2)</sup>

2021年12月、KDXレジデンス豊洲についてCASBEE不動産評価認証の「Sランク」を取得。



### TCFD提言への賛同とTCFDコンソーシアムへの加入<sup>(注3)</sup>

2021年10月、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入。



TASK FORCE ON  
CLIMATE-RELATED  
FINANCIAL  
DISCLOSURES

(注1)「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。  
(注2)「CASBEE」とは、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により開発された建築物の環境性能評価システムをいい、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度をいいます。  
(注3)「TCFD」とは、金融安定理事会（FSB）により気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブをいいます。

## 社会への取組み

### 社会性の高いアセットへの投資運用

#### ヘルスケア施設への投資

超高齢社会である日本において、ヘルスケア施設の不足は社会的課題であり、ヘルスケア施設の買い手及び**長期的な運用主体としての投資法人**に対する社会的ニーズは高まりつつあります。今後も継続的にヘルスケア施設を取得していくことで、社会のニーズに応えることを目指します。

#### 保育施設への投資

少子化社会への対応の一環として、**保育施設へのニーズも今後増加**していくものと予想されることから、保育施設又は保育施設が附帯する施設への投資を通じて課題解決への貢献を目指します。



グレイブス川崎新町  
(1Fに保育所を併設)

#### 学生寮への投資

次なる社会を担う学生に対して安心・安全な住環境と健康面でのサポートを提供する学生寮は、人材育成を通じて社会の発展に貢献するアセットです。



KDXレジデンス津田沼  
(学生寮)

## ガバナンスへの取組み

### 資産運用会社の組織変更

#### J-REIT運用の多様化に対応

- 各リート本部に設置されていた資産投資部又は投資運用部における投資部門及び企画部を、各リート本部共通の**投資部**及び**戦略企画部**にそれぞれ統合。
- 効果的な人材育成や人材配置の促進、本資産運用会社全体の業務体制の効率化を図り、組織変更を通じて**J-REIT運用の多様化**に対応し、更なる成長を目指す。

#### ESG、サステナビリティ推進体制の構築

- **サステナビリティ、ESG等に関する課題**に対し、本資産運用会社単位での横断的な取組みにより、より効果的・効率的に対応できる体制を構築するため、戦略企画部内に**サステナビリティ推進室**を新設。
- 同時に、サステナビリティ、ESG関連事項に関する諮問等のための機関として、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とする**サステナビリティ推進委員会**を発足、マネジメントを含めてサステナビリティ、ESG等に関する課題に積極的に取り組む体制を構築。





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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
			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	自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
営業成績	営業収益	百万円	8,066	8,374	8,382	9,195	9,143
	うち賃貸事業収益	百万円	8,027	8,289	8,382	8,758	8,962
	営業費用	百万円	3,806	3,904	4,038	4,373	4,302
	うち賃貸事業費用	百万円	2,911	3,005	3,060	3,333	3,257
	営業利益	百万円	4,260	4,469	4,344	4,822	4,840
	経常利益	百万円	3,614	3,808	3,632	4,147	4,119
財産等の 状況	当期純利益	百万円	3,613	3,808	3,631	4,146	4,119
	総資産額	百万円	256,665	272,960	283,172	293,176	302,410
	(対前期比)	%	(+0.7)	(+6.3)	(+3.7)	(+3.5)	(+3.1)
	有利子負債額	百万円	127,650	135,050	145,220	146,920	155,820
	純資産額	百万円	118,500	127,457	127,132	135,218	135,790
	(対前期比)	%	(△0.0)	(+7.6)	(△0.3)	(+6.4)	(+0.4)
1口当り の状況	出資総額	百万円	99,731	108,550	108,550	116,322	116,322
	分配総額	百万円	3,687	3,866	3,867	4,100	4,084
	配当性向 (注2)	%	102.1	101.5	106.5	98.9	99.1
	発行済投資口の総口数	口	907,458	951,258	951,258	995,883	995,883
	1口当たり当期純利益 (注3)	円	3,981	4,028	3,817	4,189	4,136
	1口当たり純資産額	円	130,584	133,988	133,646	135,777	136,352
	1口当たり配当金	円	4,064	4,065	4,066	4,117	4,101
	利益分配金	円	4,064	4,065	4,066	4,117	4,101
	利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
	財務指標	総資産経常利益率 (注4)	%	1.4	1.4	1.3	1.4
年換算値 (注5)		%	2.8	2.9	2.6	2.9	2.7
自己資本利益率 (注6)		%	3.0	3.1	2.9	3.2	3.0
年換算値 (注5)		%	6.0	6.2	5.7	6.4	6.0
自己資本比率 (対前期増減)		%	46.2 (△0.3)	46.7 (+0.5)	44.9 (△1.8)	46.1 (+1.2)	44.9 (△1.2)
総資産有利子負債比率 (注7)		%	49.7	49.5	51.3	50.1	51.5
FFO (注8) (Funds from Operation)		百万円	5,023	5,218	5,165	5,291	5,556
1口当たりFFO (注9)		円	5,536	5,486	5,430	5,313	5,579
賃貸NOI (注10) (Net Operating Income)		百万円	6,545	6,751	6,825	6,971	7,295
年換算NOI利回り (注5、11)		%	5.5	5.4	5.2	5.3	5.2
参考情報	賃貸NCF (注12) (Net Cash Flow)	百万円	5,888	6,235	6,347	6,346	6,655
	年換算NCF利回り (注5、13)	%	5.0	5.0	4.9	4.8	4.8
	投資物件数	件	144	151	157	161	165
	賃貸戸数 (居住用施設)	戸	8,148	8,319	8,755	9,027	9,250
	総賃貸可能面積 (注14)	m <sup>2</sup>	490,988.55	503,721.25	516,871.89	525,995.20	543,473.29
	稼働率 (注14)	%	97.6	96.8	96.2	97.4	97.3
減価償却費	百万円	1,428	1,467	1,504	1,546	1,589	
資本的支出額	百万円	656	515	478	625	639	

(注1) 金額については、記載未滿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16期は184日、第17期は182日、第18期は184日、第19期は181日、第20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 (円未滿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、主な投資対象である賃貸住宅への継続的な投資を通じて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、定期的に資金調達を実施するとともに、賃貸住宅のほか老人ホームやホテル等への投資を行うなど持続的な成長機会の獲得にも努めており、当期末現在、賃貸住宅等の居住用施設135物件、有料老人ホーム等のヘルスケア施設28物件、ホテル等の宿泊施設2物件からなる合計165物件の不動産等（取得価格（注）の総額277,569百万円）を運用し、当期末現在での発行済投資口の総口数は995,883口となっています。また、直近では、2022年2月及び3月に新投資口発行での資金調達を実施しており、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、期初においては新型コロナウイルス感染症の再拡大による個人消費の弱含みや世界的な半導体不足等の供給制約による影響を受けた自動車生産や輸出等の落ち込みが見られましたが、緊急事態宣言の解除以降は持ち直し、GDP成長率がプラスに転じるなど、改善の兆しも見られます。今後の経済については、引き続き感染拡大の防止策を講じ、ワクチン接種を促進するなかで、政府による各種政策の実施が見込まれますが、依然として、新型コロナウイルス感染症拡大や資源価格の高騰、地政学リスクの顕在化等の影響を受けた世界経済の動向、米連邦準備制度理事会（FRB）の金融引き締め路線への転換をはじめとする金融資本市場の変動等の影響等を注視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（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。）から東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県の主要都市をいいます。以下同じです。）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継続しており、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低下した稼働率の回復に遅れが見られましたが、徐々に堅調さを取り戻しつつあります。また、都心近郊や地方所在の賃貸住宅ではコロナ禍前の水準を上回る稼働状況の物件もあり、引き続き安定した稼働率を維持していることから、賃貸住宅市場全般としてはコロナ禍による影響は軽微であり、稼働率は堅調に推移しています。一方、賃料については、賃貸住宅市場全体での賃料の増加率は減少しているものの、都心近郊の物件や広めの住戸タイプの物件では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、昨年末にかけては緊急事態宣言の解除により一時的に回復傾向にあったものの、再び感染者数増加の動きが見られるなど、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、国内外での今日ま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) 資産の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において、ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、以下の居住用施設3物件（取得価格の総額9,237百万円）、ヘルスケア施設2物件（取得価格の総額2,990百万円）合計5物件（取得価格の総額12,227百万円）を取得し、居住用施設1物件（取得価格420百万円・譲渡価格580百万円）を譲渡しました。更に、将来的な資産規模の機動的な成長と追加的な収益機会を確保することを主な目的として、居住用施設2物件及びヘルスケア施設1物件、合計3物件を運用資産に組み入れた合同会社トリニティ・ワンの匿名組合出資持分（取得価格107百万円）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）
T-100	KDXレジデンス上石神井Ⅱ	3,087
T-101	ヒューリックレジデンス津田沼	1,150
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,000
居住用施設	取得価格合計	9,237
H-27	グレイプス川崎新町	1,470
H-28	グレイプスふじみ野	1,520
ヘルスケア施設	取得価格合計	2,990
	取得価格総合計	12,227

<譲渡資産>

物件番号	譲渡資産の名称	譲渡価格（百万円）（注）
T-44	KDXレジデンス東武練馬	580

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

上記の結果、当期末（2022年1月31日）現在の保有物件は居住用施設が135物件（取得価格の総額210,999百万円）、ヘルスケア施設が28物件（取得価格の総額61,610百万円）、宿泊施設が2物件（取得価格の総額4,960百万円）の計165物件（取得価格の総額277,569百万円）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（2022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（2022年1月31日）時点で96.1%となりました。また、当期の居住用施設の期中平均稼働率は、96.3%となっています。

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、当期も往訪は最小限に留めました。ただし、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必要な工事を実施しました。

上記の結果、ヘルスケア施設の稼働率は期中平均及び、当期末（2022年1月31日）時点ともに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（2022年1月31日）時点で97.3%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。

## II 資産運用報告

### (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9,900百万円の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として8,450百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末（2022年1月31日）現在の借入金残高は148,120百万円、投資法人債を含めた有利子負債残高は155,820百万円となり、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0.89%に、また長期負債比率（注3）は85.7%、固定金利比率（注4）は97.0%に、総資産有利子負債比率（LTV）は51.5%となっています。

（注1）各有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均した上で、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）

なお、1年内返済予定の長期借入金及び1年内償還予定の投資法人債を含めた「長期負債比率」は100.0%です。

（注4）固定金利比率＝（固定金利借入金（金利スワップ取引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（2022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	AA-（見通し：安定的）
	債券格付	AA-

#### (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

なお、上記発行登録書に基づき、第7回投資法人債（ソーシャルボンド）1,700百万円を2021年5月31日に発行しています。

### ④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益9,143百万円、営業利益4,840百万円、経常利益4,119百万円、当期純利益4,119百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた4,084,116,183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要否を検討します。

### (3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
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）
2021年2月25日	公募増資	42,500	993,758	7,402	115,952	（注8）
2021年3月9日	第三者割当増資	2,125	995,883	370	116,322	（注9）



- (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。
- (注8) 1口当たり発行価格179,985円（発行価額174,170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9) 1口当たり発行価額174,170円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第16期 2020年1月	第17期 2020年7月	第18期 2021年1月	第19期 2021年7月	第20期 2022年1月
最 高	225,500	217,400	198,000	244,800	239,000
最 低	191,400	106,900	168,600	177,300	192,900

#### (4) 分配金等の実績

当期（第20期）の分配金は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた4,084,116千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4,101円となりました。

期 計算期間	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	第19期 自2021年2月 1日 至2021年7月31日	第20期 自2021年8月 1日 至2022年1月31日
当期末処分利益総額	4,072,277千円	4,212,398千円	3,997,276千円	4,296,284千円	4,335,589千円
利益留保額	404,367千円	365,534千円	149,461千円	216,234千円	271,473千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,687,909千円 (4,064円)	3,866,863千円 (4,065円)	3,867,815千円 (4,066円)	4,100,050千円 (4,117円)	4,084,116千円 (4,101円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,687,909千円 (4,064円)	3,866,863千円 (4,065円)	3,867,815千円 (4,066円)	4,100,050千円 (4,117円)	4,084,116千円 (4,101円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### 今後の運用見通し

本投資法人は、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取り組みへの挑戦」という3つの基本戦略に基づき、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設及び有料老人ホーム等のヘルスケア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2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日付で従来の投資対象として新たに加えています。また、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とする運営環境の悪化を受け、相対的な収益変動リスクの大きさを認識するに至った宿泊施設について、長期的に安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現するという観点から、ポートフォリオ構築方針上の位置づけを2021年10月27日付で従来の投資対象に変更しています。

#### (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、ヘルスケア施設を投資対象とし、投資にあたっては、個別不動産の特性や立地等を踏まえた地域分散や個別分析に基づき、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込め、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産を厳選して投資を行います。

居住用施設に関しては、そもそもの土地が持つ潜在的な収益力に着目して、「地位（じぐらい）の高さ」「生活利便性の高さ」「特殊マーケットの有無」といった尺度を用いて、中長期的に安定した賃貸収益を獲得できる投資機会を判別し、東京経済圏を中心に、地方経済圏に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戸タイプを見極めながら、投資を行います。

ヘルスケア施設及び宿泊施設に関しては、地域、規模等の特性に応じた個別分析を行ったうえで、マーケットの規模や特質、地域経済の情勢、競合施設の状況等を総合的に勘案して投資機会を判別し、三大都市圏を中心に分散投資を検討します。

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

物件の取得ルートとして、ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との2013年10月1日付不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更及び当事者の追加を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。なお、サポートライン覚書の内容は、不動産等のうち (i) 居住用施設及び (ii) ヘルスケア施設を主たる対象とし、(iii) 宿泊施設及び (iv) 保育施設を従来の投資対象として、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。2021年10月には本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社に対する公開買付を背景に、本資産運用会社は、三井住友ファイナンス&リース株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社間でサポート契約を締結しました。

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

#### (B) 保有資産の運用管理

居住用施設に関しては、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、各PM会社と本資産運用会社が一体となり、個別の物件特性に応じたリーシング戦略を策定し、各地域における賃貸マーケットに精通した有力不動産会社と密に連携を図ることにより、稼働率及び賃料水準の維持及び向上を目指します。

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、稼働率の維持及び向上、入居者入替え時の賃料水準の引上げ、更新時の賃料増額、礼金収受、空室期間の短縮、契約更新率の維持・向上、並びに駐車場収入その他付帯収入の確保等その他の収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。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いきます。

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。

### (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の取引に関し、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、物件の種別・規模等を基準とする優先検討権のルールを設け、本資産運用会社内での検討順位をあらかじめ決定し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して、かかるルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本資産運用会社が運用を受託する各投資法人間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

## (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2022年2月14日及び2月17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2022年2月24日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2022年3月10日に払込が完了しています。

この結果、2022年3月10日付で出資総額が125,564,617,378円、発行済投資口の総口数は1,045,758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	: 47,500口
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり191,490円
発行価格 (募集価格) の総額	: 9,095,775,000円
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり185,303円
発行価額 (払込金額) の総額	: 8,801,892,500円
払込期日	: 2022年2月24日

#### (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 2,375口
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり185,303円
発行価額 (払込金額) の総額	: 440,094,625円
払込期日	: 2022年3月10日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

## Ⅱ 資産運用報告

### (参考情報)

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1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2022年 3月1日	H-29	イリーゼ神戸六甲	兵庫県 神戸市	SMFLみらいパートナーズ株式会社	1,200	1,320
2022年 3月1日	H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	兵庫県 宝塚市	SMFLみらいパートナーズ株式会社	1,287	1,370
合計					2,487	2,690

(注1) 「取得価格」には、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された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2) 「鑑定評価額」の価格時点は、2021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、2022年2月14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)
2022年 4月1日	T-103	KDXレジデンス梅島(注1)	東京都 足立区	合同会社トリニティ・ワン	2,373	2,590
2022年 4月1日	R-47	セレニテ甲子園プリエ(注1)	兵庫県 西宮市	合同会社トリニティ・ワン	770	808
2022年 4月1日	H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ(注1)	兵庫県 宝塚市	合同会社トリニティ・ワン	2,340	2,420
2022年 4月15日	T-104	KDXレジデンス溝の口(注1)	神奈川県 川崎市	非開示(注4)	2,781	3,000
2022年 6月1日	T-105	KDXレジデンス八王子大塚(注1)	東京都 八王子市	非開示(注4)	1,490	1,570
合計					9,754	10,388

(注1) 取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、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信託受益権売買契約に記載された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、2021年12月1日時点の価額を記載しています。

(注4) 取得先の同意を得られていないため非開示としています。





## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 決算年月	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	第19期 2021年 7月31日現在	第20期 2022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	907,458口	951,258口	951,258口	995,883口	995,883口
出資総額	99,731百万円	108,550百万円	108,550百万円	116,322百万円	116,322百万円
投資主数	10,390人	11,005人	11,317人	10,522人	10,422人

### (2) 投資口に関する事項

2022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	242,396	24.33
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	213,885	21.47
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	51,714	5.19
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	29,515	2.96
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	22,540	2.26
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	1.88
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	16,631	1.66
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	12,261	1.23
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	12,077	1.21
株式会社群馬銀行	群馬県前橋市元総社町194	10,904	1.09
合計		630,736	63.33

(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。

## II 資産運用報告

### (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 (注1)	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 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント投資委員会外部委員 財務省財政制度等審議会 委員 マルハニチロ株式会社 社外監査役 株式会社シーアールイー 社外取締役	900千円
	山本 晋	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 レジデンシャル・リート本部 企画部長	- 千円
	川島 哲	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	- 千円
監督役員 (注2) (注3)	千葉 理	曙総合法律事務所 弁護士 丸善食品工業株式会社 社外監査役 株式会社IMAGICA GROUP 社外取締役	1,500千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士 合同会社マーキュリーコンサルティング 代表社員 大江戸温泉物語株式会社 監査役 大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社 監査役	1,500千円
	岩尾 總一郎	一般財団法人ハンガリー医科大学事務局 理事 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	750千円
	宇都宮 啓	慶應義塾大学 医学部 客員教授 医療法人社団健育会 副理事長 一般社団法人日本リハビリテーション・施設協会 理事 公益財団法人日本建築衛生管理教育センター 理事	750千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	13,050千円

(注1)2021年7月31日付で佐藤啓介が執行役員を退任し、同年8月1日付で山本晋が執行役員に就任しました。また、2021年10月31日付で奥田かつ枝及び山本晋が執行役員を退任し、同年11月1日付で川島哲が執行役員に就任しました。なお、奥田かつ枝及び山本晋の主な兼職等につきましては、退任日時点の情報を記載しています。

(注2)2021年10月31日付で岩尾總一郎が監督役員を退任し、同年11月1日付で宇都宮啓が監督役員に就任しました。なお、岩尾總一郎の主な兼職等につきましては、退任日時点の情報を記載しています。

(注3)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) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

被保険者の範囲	契約内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 一連の損害賠償責任につき免責金額の定めはありませんが、10億円が支払限度額となります。

### (5) 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19期 2021年7月31日現在		第20期 2022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)	146,148	49.8	155,097	51.3
		地方経済圏 (注2)	55,219	18.8	54,887	18.1
	ヘルスケア施設	東京経済圏 (注1)	22,396	7.6	25,421	8.4
		地方経済圏 (注2)	33,919	11.6	33,799	11.2
		その他 (注3)	1,263	0.4	1,245	0.4
宿泊施設	東京経済圏 (注1)	5,085	1.7	5,071	1.7	
信託不動産合計			264,032	90.1	275,522	91.1
不動産 (注6)	ヘルスケア施設	地方経済圏 (注2)	172	0.1	173	0.1
不動産合計			172	0.1	173	0.1
匿名組合出資持分 (注7)			-	-	109	0.0
預金その他の資産			28,972	9.9	26,605	8.8
資産総額計			293,176	100.0	302,410	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。

(注7) 合同会社トリニティ・ワンを営業者とする匿名組合出資持分です。

#### (2) 主要な保有資産

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

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注4)	主たる 用途
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,594	6,811.38	6,811.38	100.0	2.0	居住用施設
R-45	KDXレジデンス 夙川ヒルズ	7,245	17,575.39	17,110.15	97.4	2.5	居住用施設
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	7,002	15,553.33	15,553.33	100.0	非開示(注5)	ヘルスケア 施設
H-10	アクティバ琵琶	6,348	39,649.84	39,649.84	100.0	非開示(注5)	ヘルスケア 施設
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,207	4,795.16	4,596.39	95.9	0.4	居住用施設
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,926	4,854.23	4,669.42	96.2	1.4	居住用施設
T-1	KDX代官山レジデンス	4,717	5,338.99	5,089.36	95.3	1.8	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	4,352	11,855.63	10,686.19	90.1	2.0	居住用施設
H-3	ジョイステージ八王子	3,746	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	3,680	4,591.76	4,486.29	97.7	1.4	居住用施設
合計		54,820	124,837.98	122,464.62	-	17.6	-

(注1) 「賃貸可能面積」には、2022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、2022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。

## Ⅱ 資産運用報告

### (3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
居住 用施設	東京 経済 圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,717	7,210
		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	1,663	2,600
		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	763	1,160
		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	1,430	2,030
		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	595	1,100
		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	2,578	3,940
		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	2,155	2,460
		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	642	796
		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	1,242	1,870
		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	1,164	1,630
		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	3,069	4,080
		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	2,849	4,050
		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	2,256	2,710
		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	2,123	3,060
		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	1,790	2,610
		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	1,570	2,320
		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	785	1,250
		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	1,482	2,110
		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	791	1,120
		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	3,140	4,420
		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	1,131	1,520
		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	3,191	4,680
		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	2,300	3,350
		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	1,012	1,570
		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	697	1,060
		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	1,266	1,680
		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	893	1,290
		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	781	1,080
		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	717	999
		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	626	860
		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	1,233	1,530
		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	1,043	1,460
		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	1,060	1,380
		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	712	1,060
		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	779	1,100
		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	856	1,200
		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区元浅草四丁目8番10号	信託受益権	799	1,120
		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	579	877
		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	538	729
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市中区方代町三丁目5番地9	信託受益権	750	1,100
		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	991	1,250
		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	1,721	2,350
		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	1,328	1,930
		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	1,029	1,480
		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	556	757
		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	1,318	1,790
		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	3,680	5,290



用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
居住用施設	東京経済圏	T-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	2,522	3,560
		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	1,780	2,720
		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	2,560	3,660
		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	4,926	6,340
		T-57	KDXレジデンス秋葉原Ⅱ(注2)	東京都千代田区神田須田町一丁目7番地	信託受益権	853	1,200
		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	1,364	2,390
		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	2,315	2,700
		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	1,446	1,760
		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	1,227	1,750
		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	1,035	1,530
		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	2,977	3,980
		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	1,145	1,640
		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	1,083	1,470
		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	1,171	2,130
		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	704	1,260
		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	2,885	4,980
		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	1,145	1,390
		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	1,229	1,870
		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	797	1,230
		T-72	KDXレジデンス早稲田錦巻	東京都新宿区早稲田錦巻町574番地25	信託受益権	552	888
		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	690	1,020
		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	642	888
		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	758	1,190
		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	886	1,270
		T-77	KDXレジデンス両国	東京都墨田区亀沢二丁目19番13号	信託受益権	833	1,310
		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	7,594	7,910
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区阿佐谷南一丁目47番24号	信託受益権	1,967	2,400
		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	2,674	2,880
		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	1,394	1,540
		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	1,127	1,350
		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	699	790
		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	1,010	1,100
		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	2,623	2,840
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	東京都杉並区阿佐谷南三丁目31番5号	信託受益権	975	1,040
		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	772	829
		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	1,962	2,260
		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	653	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	2,679	3,040
		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	848	910
		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	877	916
		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	3,211	3,590
		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	1,854	1,930
		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	1,559	1,640
		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	2,347	2,570
		T-97	KDXレジデンス天王町	神奈川県横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目30番2号	信託受益権	905	936
		T-98	KDXレジデンス川崎	神奈川県川崎市川崎区中島一丁目1番12号	信託受益権	950	1,020
		T-99	KDXレジデンス蒲田南Ⅱ	東京都大田区南六郷三丁目9番13	信託受益権	812	883
		T-100	KDXレジデンス上石神井Ⅱ	東京都練馬区上石神井二丁目18番5号	信託受益権	3,227	3,340
		T-101	ヒューリックレジデンス津田沼	千葉県船橋市前原西四丁目13番35号	信託受益権	1,214	1,320
		T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	神奈川県横浜市西区紅葉ヶ丘6番地1	信託受益権	5,207	5,350

## Ⅱ 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
居住用施設	地方経済圏	R-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	889	1,390
		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	1,012	1,530
		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	954	1,520
		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	2,614	3,940
		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	1,282	2,140
		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	1,495	2,220
		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	742	1,080
		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	832	1,120
		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	446	621
		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	480	739
		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	2,175	2,630
		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	834	1,100
		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	772	1,090
		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	752	960
		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	403	533
		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市浪速区福荷一丁目6番16号	信託受益権	1,319	1,820
		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	1,230	1,750
		R-24	KDXレジデンス茨木・II (注3)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,266	1,527
		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	647	992
		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	492	718
		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	1,039	1,320
		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	1,498	2,010
		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	527	779
		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	623	1,000
		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	702	980
		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	724	1,010
		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	3,332	4,630
		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	946	1,240
		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	3,073	3,910
		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	1,919	2,550
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	4,352	5,220		
R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市中央区南三条西八丁目3番地2	信託受益権	869	1,820		
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	1,227	1,720		
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	619	750		
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	1,723	1,810		
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	2,419	2,680		
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	7,245	7,430		
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	1,395	1,490		
小計						209,985	275,947
ハルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区北花谷二丁目15番21号	信託受益権	1,072	1,050
		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	1,757	1,970
		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	3,746	3,890
		H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘 (注3)	東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4、20番地6、21番地2	信託受益権	1,050	1,140
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市宮前区大蔵二丁目23番6号	信託受益権	2,749	3,050
		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	3,191	3,280
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田(注3)	(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	7,002	7,260
		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	1,712	1,700
		H-27	グレイブス川崎新町	神奈川県川崎市川崎区小田米二丁目3番2号	信託受益権	1,539	1,520
		H-28	グレイブスふじみ野	埼玉県ふじみ野市南台一丁目15番12号	信託受益権	1,599	1,550



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-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	2,524	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	789	838
		H-8	いざりえ恵庭ビル	北海道恵庭市相生町一丁目8番1号	信託受益権	1,517	1,760
		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	898	990
		H-10	アクティバ琵琶 (注3)	滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号、11番8号、17番17号	信託受益権	6,348	6,480
		H-11	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地	信託受益権	2,029	2,110
		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	1,178	1,300
		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	902	917
		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	742	782
		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	3,403	3,640
		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	2,014	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	2,712	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	1,807	1,870
		H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市兵庫区吉田町一丁目8番21号	信託受益権	1,377	1,430
		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	1,102	1,360
	H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	兵庫県西宮市奥畑6番6号	信託受益権	2,828	2,820	
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	兵庫県神戸市中央区北野町四丁目12番1号	信託受益権	1,793	1,880		
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	1,245	1,340
小計						60,638	63,567
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	2,442	2,370
		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	2,628	2,600
小計						5,071	4,970
合計						275,695	344,484

(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) 2022年2月5日付で、T-57はビーサイト秋葉原から名称を変更しています。以下同じです。

(注3) 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す。

## Ⅱ 資産運用報告

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19期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)				第20期 (自 2021年8月1日 至 2022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	90.9	154	1.8	1	95.3	159	1.8
		T-3	KDX大仏馬レジデンス	1	98.2	54	0.6	1	100.0	60	0.7
		T-4	KDX岩本町レジデンス	1	90.9	27	0.3	1	91.7	27	0.3
		T-5	KDX文京千石レジデンス	1	94.8	51	0.6	1	97.8	49	0.6
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	93.2	26	0.3	1	95.5	25	0.3
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	100.0	108	1.2	1	98.9	108	1.2
		T-9	コスモハイム元住吉	1	93.9	77	0.9	1	92.2	70	0.8
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1	100.0	27	0.3	1	97.2	26	0.3
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	98.1	65	0.7	1	96.9	63	0.7
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	98.3	50	0.6	1	95.4	49	0.6
		T-13	KDXレジデンス白金I	1	98.6	112	1.3	1	100.0	114	1.3
		T-15	KDXレジデンス白金II	1	95.2	90	1.0	1	97.2	88	1.0
		T-16	KDXレジデンス南青山	1	73.1	50	0.6	1	62.9	43	0.5
		T-17	KDXレジデンス南麻布	1	93.7	73	0.8	1	96.1	72	0.8
		T-18	KDXレジデンス芝公園	1	93.5	62	0.7	1	92.6	64	0.7
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1	94.3	55	0.6	1	98.9	55	0.6
		T-20	KDXレジデンス高輪	1	91.1	27	0.3	1	88.5	27	0.3
		T-21	KDXレジデンス西原	1	97.9	51	0.6	1	100.0	53	0.6
		T-22	KDXレジデンス代官山II	1	79.7	25	0.3	1	84.5	26	0.3
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷 (注4)	-	-	0	0.0	-	-	-	-
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	1	100.0	106	1.2	1	100.0	105	1.2
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1	94.3	39	0.4	1	97.3	40	0.4
		T-26	KDXレジデンス東新宿	1	97.0	111	1.3	1	97.4	111	1.2
		T-27	KDXレジデンス四谷	1	97.8	83	1.0	1	100.0	82	0.9
		T-28	KDXレジデンス西新宿	1	94.5	36	0.4	1	98.4	36	0.4
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	1	97.1	24	0.3	1	91.5	24	0.3
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	1	97.5	44	0.5	1	100.0	44	0.5
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	1	100.0	29	0.3	1	95.6	28	0.3
		T-32	KDXレジデンス三宿	1	90.7	26	0.3	1	93.0	24	0.3
		T-33	KDXレジデンス用賀	1	97.5	24	0.3	1	100.0	24	0.3
		T-34	KDXレジデンス下馬	1	96.9	21	0.3	1	93.9	20	0.2
		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	93.2	38	0.4	1	96.0	38	0.4
		T-37	KDXレジデンス田園調布	1	97.2	38	0.4	1	97.2	38	0.4
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1	96.5	29	0.3	1	92.7	27	0.3
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	1	96.1	27	0.3	1	98.0	26	0.3
		T-40	KDXレジデンス御徒町	1	100.0	33	0.4	1	100.0	30	0.3
		T-41	KDXレジデンス元浅草	1	92.5	30	0.3	1	97.5	29	0.3
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1	92.3	23	0.3	1	94.2	23	0.3
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	1	95.1	20	0.2	1	97.9	20	0.2
		T-44	KDXレジデンス東武練馬 (注4)	1	100.0	18	0.2	-	-	13	0.2
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	1	97.5	35	0.4	1	91.7	34	0.4
		T-46	KDXレジデンス宮前平	1	100.0	37	0.4	1	95.6	36	0.4
		T-47	KDXレジデンス町田	1	98.1	66	0.8	1	96.1	64	0.7
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	1	100.0	46	0.5	1	100.0	47	0.5
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	1	94.0	34	0.4	1	94.0	34	0.4
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	1	96.8	20	0.2	1	96.8	18	0.2
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	1	100.0	38	0.4	1	97.2	40	0.5





用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第19期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)				第20期 (自 2021年8月1日 至 2022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-52	KDXレジデンス戸越	1	94.6	122	1.4	1	97.7	122	1.4
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	1	94.5	84	1.0	1	95.9	83	0.9
		T-54	KDXレジデンス大島	1	94.9	65	0.7	1	92.3	64	0.7
		T-55	KDXレジデンス大山	1	98.6	94	1.1	1	95.1	91	1.0
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	1	96.3	134	1.5	1	96.2	128	1.4
		T-57	KDXレジデンス秋葉原Ⅱ	1	100.0	24	0.3	1	100.0	24	0.3
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1	100.0	51	0.6	1	94.4	51	0.6
		T-59	KDXレジデンス千駄木	1	100.0	68	0.8	1	100.0	68	0.8
		T-60	KDXレジデンス成城	1	100.0	44	0.5	1	100.0	44	0.5
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	1	97.6	42	0.5	1	97.6	41	0.5
		T-62	KDXレジデンス入谷	1	97.3	39	0.4	1	97.1	38	0.4
		T-63	KDXレジデンス立川	1	96.0	101	1.2	1	93.2	98	1.1
		T-64	KDXレジデンス鶴見	1	100.0	55	0.6	1	100.0	55	0.6
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	1	92.2	38	0.4	1	93.4	37	0.4
		T-66	KDXレジデンス赤坂	1	93.1	40	0.5	1	100.0	41	0.5
		T-67	KDXレジデンス神田	1	93.9	30	0.4	1	95.0	28	0.3
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	1	97.2	92	1.1	1	96.8	96	1.1
		T-69	KDXレジデンス西馬込	1	89.1	33	0.4	1	91.1	29	0.3
		T-70	KDXレジデンス西麻布	1	91.3	38	0.4	1	93.9	37	0.4
		T-71	KDXレジデンス麻布台仙台坂	1	97.1	27	0.3	1	97.1	27	0.3
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	1	95.2	21	0.2	1	100.0	21	0.2
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	1	95.6	25	0.3	1	95.7	25	0.3
		T-74	KDXレジデンス上石神井	1	93.7	23	0.3	1	95.8	22	0.3
		T-75	KDXレジデンス新大塚	1	100.0	28	0.3	1	100.0	25	0.3
		T-76	KDXレジデンス桜上水	1	95.9	29	0.3	1	96.5	28	0.3
		T-77	KDXレジデンス両国	1	85.8	29	0.3	1	100.0	28	0.3
		T-78	KDXレジデンス豊洲	1	100.0	180	2.1	1	100.0	182	2.0
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1	100.0	51	0.6	1	93.8	51	0.6
		T-80	KDXレジデンス日吉	1	98.1	80	0.9	1	96.4	79	0.9
		T-81	KDXレジデンス上北沢	1	100.0	38	0.4	1	100.0	38	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	95.1	21	0.2	1	90.0	18	0.2
		T-84	KDXレジデンス西船橋	1	98.3	31	0.4	1	91.6	27	0.3
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	1	92.9	61	0.7	1	93.3	60	0.7
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	1	96.9	23	0.3	1	91.3	23	0.3
		T-87	KDXレジデンス学芸大学	1	91.4	16	0.2	1	96.3	17	0.2
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	1	100.0	50	0.6	1	98.2	50	0.6
		T-89	KDXレジデンス吉祥寺	1	90.1	15	0.2	1	83.0	14	0.2
		T-90	KDXレジデンス三鷹	1	97.7	64	0.7	1	98.7	68	0.8
		T-91	KDXレジデンス中延	1	95.2	21	0.2	1	94.6	23	0.3
		T-92	KDXレジデンス市川	1	97.9	22	0.3	1	97.9	23	0.3
		T-93	KDXレジデンス八丁堀	1	95.8	42	0.5	1	92.1	76	0.9
		T-94	KDXレジデンス中板橋	1	98.7	40	0.5	1	96.1	44	0.5
		T-95	KDXレジデンス湘南台	1	98.0	47	0.5	1	99.1	47	0.5
		T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	1	100.0	41	0.5	1	100.0	55	0.6
		T-97	KDXレジデンス天王町	1	97.8	20	0.2	1	95.6	21	0.2
		T-98	KDXレジデンス川崎	1	100.0	13	0.2	1	100.0	24	0.3
		T-99	KDXレジデンス蒲田南Ⅱ	1	100.0	6	0.1	1	100.0	20	0.2
		T-100	KDXレジデンス上石神井Ⅱ	-	-	-	-	1	100.0	82	0.9
		T-101	ヒューリックレジデンス津田沼	-	-	-	-	1	100.0	15	0.2
		T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	-	-	-	-	1	95.9	34	0.4

## Ⅱ 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第19期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)				第20期 (自 2021年8月1日 至 2022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-2	KDX定禅寺通レジデンス	1	93.6	52	0.6	1	97.8	52	0.6		
		R-3	KDX泉レジデンス	1	92.9	41	0.5	1	87.4	41	0.5		
		R-4	KDX千早レジデンス	1	97.5	48	0.6	1	93.9	47	0.5		
		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	1	95.3	111	1.3	1	93.2	109	1.2		
		R-7	KDX宝塚レジデンス	1	94.3	60	0.7	1	97.1	57	0.6		
		R-8	KDX清水レジデンス	1	97.9	75	0.9	1	96.5	74	0.8		
		R-9	KDXレジデンス大通公園	1	96.2	34	0.4	1	92.3	34	0.4		
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	1	99.0	39	0.4	1	100.0	39	0.4		
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	1	95.3	23	0.3	1	97.0	24	0.3		
		R-13	KDXレジデンス一番町	1	93.5	27	0.3	1	98.0	27	0.3		
		R-16	KDXレジデンス東桜I	1	89.8	90	1.0	1	92.5	89	1.0		
		R-17	KDXレジデンス東桜II	1	94.0	37	0.4	1	92.5	35	0.4		
		R-18	KDXレジデンス神宮前	1	94.4	39	0.5	1	95.5	38	0.4		
		R-19	KDXレジデンス西大路	1	97.9	35	0.4	1	94.0	33	0.4		
		R-20	KDXレジデンス西院	1	96.0	19	0.2	1	100.0	17	0.2		
		R-21	KDXレジデンス難波	1	99.2	57	0.7	1	95.5	55	0.6		
		R-22	KDXレジデンス難波南	1	98.5	54	0.6	1	97.3	55	0.6		
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1	98.3	54	0.6	1	100.0	54	0.6		
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1	97.0	29	0.3	1	97.4	30	0.3		
		R-26	KDXレジデンス守口	1	100.0	24	0.3	1	100.0	24	0.3		
		R-27	KDXレジデンス三宮	1	94.5	38	0.4	1	91.1	38	0.4		
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	83.8	58	0.7	1	88.3	63	0.7		
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	1	100.0	28	0.3	1	100.0	28	0.3		
		R-30	KDXレジデンス天神東II	1	96.8	31	0.4	1	95.2	31	0.3		
		R-32	KDXレジデンス西公園	1	92.2	31	0.4	1	94.5	32	0.4		
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	1	87.8	27	0.3	1	100.0	29	0.3		
		R-35	レオパレスFlat新栄	1	100.0	121	1.4	1	100.0	121	1.4		
		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	99.1	108	1.2	1	98.6	110	1.2		
		R-38	KDXレジデンス南草津	1	95.6	101	1.2	1	94.6	99	1.1		
		R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	1	92.3	179	2.0	1	90.1	177	2.0		
		R-40	KDXレジデンス南三条	1	97.7	56	0.7	1	98.3	57	0.6		
		R-41	セレニテ北久宝寺	1	91.5	42	0.5	1	89.9	41	0.5		
		R-42	セレニテ西宮本町	1	92.5	23	0.3	1	100.0	22	0.3		
		R-43	KDXレジデンス西新	1	91.2	57	0.7	1	92.7	54	0.6		
		R-44	セレニテ神戸元町	1	100.0	79	0.9	1	97.6	78	0.9		
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	1	98.1	217	2.5	1	97.4	225	2.5		
		R-46	KDXレジデンス仙台東	1	93.2	40	0.5	1	89.8	39	0.4		
		小計				133	96.2	6,863	78.4	135	96.1	7,012	78.2
		ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
				H-2	ニチイホーム中野南台	1	100.0			1	100.0		
				H-3	ジョイステージ八王子	1	100.0			1	100.0		
				H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1	100.0			1	100.0		
				H-5	ニチイホームたまプラーザ	1	100.0			1	100.0		
				H-21	プレザンブラン 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-27	グレイブス川崎新町			-	-	-	-			1	100.0		
H-28	グレイブスふじみ野			-	-	-	-			1	100.0		
地方経済圏	H-6		天	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)		
	H-7		イリーゼ西岡	1	100.0			1	100.0				
	H-8		いざりえ恵庭ビル	1	100.0			1	96.6				



用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第19期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)				第20期 (自 2021年8月1日 至 2022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-9	さわやか桜式番館	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-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		
		H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	1	100.0			1	100.0		
		H-13	エクセレント西宮	1	100.0			1	100.0		
		H-15	エクセレント北野	1	100.0			1	100.0		
		H-16	アネシス寺田町	1	100.0			1	100.0		
		H-17	ロココリハ	1	100.0			1	100.0		
		H-18	オラーージュ須磨	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		
		H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	1	100.0			1	100.0		
		H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	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	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	
小計				26	100.0	1,767	20.2	28	99.9	1,828	20.4
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				161	97.4	8,758	100.0	165	97.3	8,962	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。2022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2022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の式により算出されます。「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) T-23 KDXレジデンス千駄ヶ谷は2021年2月5日付で譲渡しています。また、T-44 KDXレジデンス東武練馬は2021年12月16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。

### (有価証券組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注2)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社トリニティ・ワンを 営業者とする匿名組合出資持 分(注1)	匿名組合 出資持分	-	-	109	-	109	-	-
合計		-	-	109	-	109	-	-

- (注1) 運用対象資産は、「セレニテ甲子園プリエ」、「KDXレジデンス梅島」及び「エクセレント宝塚ガーデンヒルズ」の不動産信託受益権です。
- (注2) 「評価額」については、帳簿価額を記載しています。

## II 資産運用報告

### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	115,520	98,870	65
合計	—	115,520	98,870	65

(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21期（2022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-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	大規模修繕工事	自 2022年2月 至 2022年7月	75	-	-
T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	大規模修繕工事	自 2022年2月 至 2022年7月	61	-	-
T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	大規模修繕工事	自 2022年2月 至 2022年7月	60	-	-
H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	給湯配管更新工事	自 2022年2月 至 2022年7月	50	-	-
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	大規模修繕工事	自 2022年2月 至 2022年7月	45	-	-
T-57	KDXレジデンス秋葉原Ⅱ	東京都千代田区	大規模修繕工事	自 2022年2月 至 2022年7月	40	-	-

### (2) 期中の資本的支出

当期（2022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639百万円であり、修繕費に計上した316百万円と合わせ、合計956百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額（百万円）
H-10	アクティバ琵琶	滋賀県大津市	レジデンス棟 給湯管更新工事（1～8号館）	自 2021年3月 至 2021年10月	160
T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	大規模修繕工事	自 2021年9月 至 2022年1月	75
T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	大規模修繕工事	自 2021年9月 至 2021年12月	33
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	昇降機設備交換工事	自 2022年1月 至 2022年1月	20
その他					350
ポートフォリオ全体					639

### (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	第19期 自2021年2月1日 至2021年7月31日	第20期 自2021年8月1日 至2022年1月31日
当期首積立金残高	898	921	953	982	1,015
当期積立額	36	41	29	37	50
当期積立金取崩額	12	9	-	4	29
次期繰越額	921	953	982	1,015	1,036

## 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19期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	第20期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
① 資産運用報酬 (注)	668,991千円	684,755千円
② 資産保管手数料	15,034千円	15,460千円
③ 一般事務委託手数料	50,368千円	51,082千円
④ 役員報酬	8,100千円	5,400千円
⑤ その他営業費用	297,440千円	288,082千円
合計	1,039,935千円	1,044,781千円

(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19期69,632千円、第20期122,270千円)、物件譲渡に係る譲渡報酬 (第19期5,550千円、第20期2,900千円) があります。

#### (2) 借入状況

2022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	2021年12月10日	-	500	0.385	2022年4月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年1月31日	-	2,000	0.375	2022年4月30日			
	小計		-	2,500					
1年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2014年8月7日	1,100	-	0.916	2021年8月7日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,100	-					
	株式会社みずほ銀行		600	-					
	株式会社あおぞら銀行		350	-					
	株式会社りそな銀行		300	-					
	みずほ信託銀行株式会社		300	-					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2014年8月7日	1,000	-	0.996	2021年8月7日			
	株式会社三井住友銀行	2014年8月29日	600	-	0.945	2021年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月29日	600	-	0.945	2021年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年8月29日	500	-	0.945	2021年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年2月5日	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	-	0.432	2022年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年4月30日	2,000	2,000	1.267	2022年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年4月30日	1,500	1,500	1.267	2022年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年4月30日	1,000	1,000	1.267	2022年4月30日			
	株式会社りそな銀行	2014年4月30日	1,000	1,000	1.267	2022年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	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					
	株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	1,000	1,000	0.432	2022年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	500	500	0.432	2022年2月28日			
	株式会社みずほ銀行(注5)	2014年11月14日	950	950	1.083	2022年11月30日			
	株式会社りそな銀行(注5)	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(注5)	2015年8月31日	700	700	0.923	2022年8月31日			
株式会社三井住友銀行(注5)	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(注5)	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)(注5)	2018年8月31日	1,600	1,600	0.498	2022年8月31日				
株式会社新生銀行(注5)	2019年7月31日	500	500	0.272	2023年1月31日				
小計		28,200	19,750						



区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2014年8月7日	400	400	1.254	2023年8月7日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		150	150					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2014年8月7日	500	500	1.320	2023年8月7日			
	株式会社三菱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			
	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			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	3,000	3,000	0.906	2026年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2016年11月1日	1,000	1,000	0.773	2025年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日			
	株式会社新生銀行	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日			
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	2017年8月22日	1,200	1,200	0.928	2027年8月22日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2017年8月22日	1,000	1,000	0.928	2027年8月22日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2017年8月22日	500	500	0.928	2027年8月22日			
	株式会社福岡銀行(注3)	2017年8月22日	500	500	0.928	2027年8月22日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.501	2023年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.501	2023年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.582	2024年2月29日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,000	1,000	0.582	2024年2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	1,000	1,000	0.582	2024年2月29日			
株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	500	500	0.624	2024年8月31日				
みずほ信託銀行株式会社(注3)	2017年8月31日	500	500	0.661	2024年8月31日				
株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.665	2025年2月28日				

## 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	株式会社りそな銀行	2017年8月31日	1,000	1,000	0.749	2026年2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	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	1,200						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						
	株式会社新生銀行	2019年6月3日	500	500	0.484	2025年11月30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							





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	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	1,100	0.359	2025年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2021年3月31日	1,350	1,350	0.677	2029年3月31日			
	株式会社新生銀行	2021年7月30日	1,000	1,000	0.252	2024年7月31日			
	株式会社第四北越銀行(注3)	2021年7月30日	500	500	0.350	2027年1月31日			
	株式会社横浜銀行	2021年7月30日	1,000	1,000	0.467	2029年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2021年7月30日	1,400	1,400	0.598	2030年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2021年7月30日	1,000	1,000	0.575	2030年1月31日			
	日本生命保険相互会社(注3)	2021年7月30日	1,000	1,000	0.700	2030年1月31日			
	株式会社山口銀行	2021年8月2日	-	800	0.358	2027年2月28日			
	株式会社中国銀行	2021年8月2日	-	500	0.358	2027年2月28日			
	株式会社七十七銀行	2021年8月2日	-	500	0.358	2027年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2021年8月10日	-	500	0.282	2023年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年8月10日	-	200	0.232	2023年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2021年8月10日	-	350	0.533	2029年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2021年8月10日	-	300	0.433	2029年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2021年8月10日	-	1,200	0.585	2030年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2021年8月10日	-	1,200	0.575	2030年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2021年8月10日	-	1,000	0.638	2031年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2021年8月31日	-	500	0.540	2029年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2021年8月31日	-	600	0.525	2029年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2021年8月31日	-	600	0.602	2030年2月28日			
	株式会社千葉銀行(注3)	2021年11月30日	-	600	0.325	2026年11月30日			
	株式会社武蔵野銀行(注3)	2021年11月30日	-	500	0.325	2026年11月30日			
株式会社福岡銀行	2021年12月10日	-	800	0.230	2023年11月30日				
株式会社百五銀行	2021年12月10日	-	500	0.314	2025年11月30日				
株式会社八十二銀行	2021年12月10日	-	500	0.314	2025年11月30日				
株式会社静岡銀行	2021年12月10日	-	200	0.314	2025年11月30日				
株式会社あおぞら銀行(注3)	2021年12月10日	-	1,000	0.529	2029年5月31日				
株式会社西日本シティ銀行	2021年12月10日	-	500	0.561	2029年11月30日				
株式会社山梨中央銀行	2021年12月10日	-	500	0.561	2029年11月30日				
株式会社山口銀行	2021年12月10日	-	1,000	0.631	2030年11月30日				
株式会社横浜銀行	2021年12月10日	-	700	0.631	2030年11月30日				
株式会社関西みらい銀行	2021年12月10日	-	500	0.703	2031年11月30日				
株式会社京都銀行	2021年12月10日	-	300	0.703	2031年11月30日				
小計			110,020	125,870					
合計			138,220	148,120					

(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

2022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	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2016年8月30日	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		(注2)	
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			
第7回無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2021年5月31日	1,700	1,700	0.720	2031年5月30日			
合計		8,700	7,700					

(注1) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

(注2) ソーシャル適格資産の取得資金又は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1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	売却損益 (百万円) (注2)
信託受益権	T-100	KDXレジデンス上石神井II	2021年 8月2日	3,087	—	—	—	—
信託受益権	T-101	ヒューリックレジデンス 津田沼	2021年 11月30日	1,150	—	—	—	—
信託受益権	T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	2021年 12月10日	5,000	—	—	—	—
信託受益権	H-27	グレイプス川崎新町	2021年 12月10日	1,470	—	—	—	—
信託受益権	H-28	グレイプスふじみ野	2021年 12月10日	1,520	—	—	—	—
信託受益権	T-44	KDXレジデンス東武練馬	—	—	2021年 12月16日	580	379	180
匿名組合 出資持分	—	合同会社トリニティ・ワン を営業者とする匿名組合出 資持分	2021年8月26 日、9月30日、 11月30日	107	—	—	—	—

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

(注2) 「帳簿価額」及び「売却損益」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

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



### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円) (注1)	不動産鑑定評価額(百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	T-100	KDXレジデンス上石神井II	2021年8月2日	3,087	3,280	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月31日
取得	信託受益権	T-101	ヒューリックレジデンス津田沼	2021年11月30日	1,150	1,320	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月1日
取得	信託受益権	T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	2021年12月10日	5,000	5,170	一般財団法人日本不動産研究所	2021年10月1日
取得	信託受益権	H-27	グレイプス川崎新町	2021年12月10日	1,470	1,520	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月1日
取得	信託受益権	H-28	グレイプスふじみ野	2021年12月10日	1,520	1,550	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月1日
譲渡	信託受益権	T-44	KDXレジデンス東武練馬	2021年12月16日	580	565	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日

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

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

#### ②投資有価証券及びその他

取得	銘柄	取得年月日	取得価格(百万円) (注)	特定資産の調査価格(百万円)
取得	合同会社トリニティ・ワンを営業者とする匿名組合出資持分	2021年8月26日・9月30日・11月30日	107	115

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

#### ③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、EY新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(2021年8月1日～2022年1月31日)に該当した取引は、匿名組合出資持分の取得取引1件及び金利スワップ取引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。匿名組合出資持分の取得取引については、匿名組合契約に係る営業財産に関する事項、匿名組合契約の内容、取引その他当該匿名組合出資持分の取得取引の内容、また、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

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

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### ①取引状況

区分	売買金額等			
	買付額等(注2)		売付額等(注2)	
総額	12,227百万円		580百万円	
利害関係人等との取引の内訳				
合同会社RF2	5,000百万円	(40.9%)	-百万円	(-%)
合同会社KRF96	3,087百万円	(25.2%)	-百万円	(-%)
合同会社KSFL10	2,990百万円	(24.5%)	-百万円	(-%)
合計	11,077百万円	(90.6%)	-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	17百万円	ケネディクス株式会社	17百万円	100.0%

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

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

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ケネディクス・エンジニアリング株式会社 資本的支出工事30百万円、修繕工事2百万円

## II 資産運用報告

### (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
第19期 自2021年2月1日 至2021年7月31日	1	0	0.0
第20期 自2021年8月1日 至2022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

2021年10月27日に、本投資法人の第7回投資主総会を開催しました。  
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 (1) 安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現を目指すという本投資法人の投資方針に照らし、最適な投資対象を選別する観点から、本投資法人が主として投資する不動産関連資産の主要な用途を居住用施設及びヘルスケア施設のみとするため、投資態度に関する規定を変更するものです（現行規約第30条第1項関係）。 (2) 企業会計基準第30号「時価の算定に関する会計基準」及び企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定又は改正された会計基準、指針等を含みます。）の公表等により、有価証券及びデリバティブ取引に係る権利の時価評価の方法が変更になったことに伴い、関連する規定を変更するものです（現行規約第35条第1項第6号及び同項第9号関係）。 (3) 上記の他、条文の整備、規定内容の明確化その他による、表現の変更及び字句の修正等を行うものです。
第2号議案 執行役員1名選任の件	執行役員に川島哲が選任されました。なお、任期は2021年11月1日より2年間とします。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に山本晋が選任されました。なお補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了する時である2023年10月31日までとします。
第4号議案 監督役員3名選任の件	監督役員に千葉理、小川聡、宇都宮啓の3名が選任されました。なお、任期は2021年11月1日より2年間とします。

#### ②役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認・報告された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2021年10月26日	資産運用委託契約書に係る変更覚書の締結について	主として投資する不動産関連資産の主要な用途を居住用施設及びヘルスケア施設のみとすることを明らかにするため、本資産運用会社と資産運用委託契約書に係る変更覚書を2021年10月27日付で締結しました。

当期決算日後の役員会で承認・報告された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2022年2月14日	新投資口引受契約締結	引受会社（SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、東海東京証券株式会社）に発行する投資口の募集に関する事務を委託しました。

### (2) その他

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

### Ⅲ 貸借対照表

#### Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,724,647	13,828,613
信託現金及び信託預金	10,811,226	11,153,990
営業未収入金	168,096	236,109
前払費用	15,823	10,310
その他	25,296	5,272
流動資産合計	27,745,090	25,234,296
固定資産		
有形固定資産		
土地	172,666	173,018
信託建物	111,119,141	115,859,756
減価償却累計額	△15,847,746	△17,273,700
信託建物 (純額)	95,271,394	98,586,055
信託構築物	1,249,509	1,335,781
減価償却累計額	△319,090	△354,077
信託構築物 (純額)	930,419	981,703
信託機械及び装置	1,501,150	1,545,362
減価償却累計額	△452,582	△486,797
信託機械及び装置 (純額)	1,048,567	1,058,565
信託工具、器具及び備品	941,780	1,054,703
減価償却累計額	△147,578	△176,789
信託工具、器具及び備品 (純額)	794,202	877,913
信託土地	164,872,506	172,904,875
有形固定資産合計	263,089,757	274,582,133
無形固定資産		
信託借地権	1,115,030	1,113,305
その他	2,458	1,681
無形固定資産合計	1,117,488	1,114,987
投資その他の資産		
投資有価証券	—	109,688
差入敷金及び保証金	89,381	89,381
長期前払費用	998,658	1,016,936
その他	12,758	166,099
投資その他の資産合計	1,100,798	1,382,104
固定資産合計	265,308,044	277,079,225
繰延資産		
投資法人債発行費	52,037	48,069
投資口交付費	71,778	48,750
繰延資産合計	123,816	96,819
資産合計	293,176,951	302,410,342



(単位：千円)

	前期（ご参考） (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	671,687	655,849
短期借入金	—	2,500,000
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	21,950,000	19,750,000
未払金	424,095	409,744
未払費用	49,510	54,800
未払法人税等	605	605
未払消費税等	66,020	31,944
前受金	1,203,553	1,263,949
預り金	76,116	71,603
その他	12,261	6,636
流動負債合計	25,453,849	24,745,132
<b>固定負債</b>		
投資法人債	7,700,000	7,700,000
長期借入金	116,270,000	125,870,000
信託預り敷金及び保証金	3,396,104	3,464,769
信託入居一時金預り金	4,570,534	4,671,456
資産除去債務	68,078	68,264
その他	499,957	100,012
固定負債合計	132,504,674	141,874,503
負債合計	157,958,524	166,619,636
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	116,322,630	116,322,630
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 1,900,000	※2 1,880,000
任意積立金合計	1,900,000	1,880,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,296,284	4,335,589
剰余金合計	19,383,384	19,402,689
投資主資本合計	135,706,015	135,725,319
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△487,588	65,386
評価・換算差額等合計	△487,588	65,386
純資産合計	※1 135,218,427	※1 135,790,706
負債純資産合計	293,176,951	302,410,342

# Ⅳ 損益計算書

## Ⅳ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自 2021年2月1日		自 2021年8月1日	
	至 2021年7月31日		至 2022年1月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	8,145,546	※1	8,434,013
その他賃貸事業収入	※1	612,776	※1	528,925
不動産等売却益	※2	437,537	※2	180,124
営業収益合計		9,195,861		9,143,063
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,333,440	※1	3,257,431
資産運用報酬		668,991		684,755
資産保管手数料		15,034		15,460
一般事務委託手数料		50,368		51,082
役員報酬		8,100		5,400
その他営業費用		297,440		288,082
営業費用合計		4,373,375		4,302,212
営業利益		4,822,485		4,840,850
営業外収益				
受取利息		43		42
未払分配金除斥益		397		141
還付消費税等		43,287		—
還付加算金		76		—
営業外収益合計		43,805		184
営業外費用				
支払利息		529,613		533,039
投資法人債利息		23,359		26,994
融資手数料		130,855		134,043
投資法人債発行費償却		4,505		3,968
投資口交付費償却		30,528		23,027
営業外費用合計		718,862		721,074
経常利益		4,147,428		4,119,960
税引前当期純利益		4,147,428		4,119,960
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		4,146,823		4,119,355
前期繰越利益		149,461		216,234
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,296,284		4,335,589



# 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 2021年2月1日 至 2021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	108,550,294	13,187,100	1,920,000	1,920,000	3,997,276	19,104,376	127,654,670
当期変動額							
新投資口の発行	7,772,336						7,772,336
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					△3,867,815	△3,867,815	△3,867,815
当期純利益					4,146,823	4,146,823	4,146,823
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	7,772,336	-	△20,000	△20,000	299,008	279,008	8,051,344
当期末残高	※1 116,322,630	13,187,100	1,900,000	1,900,000	4,296,284	19,383,384	135,706,015

	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	△522,600	△522,600	127,132,070
当期変動額			
新投資口の発行			7,772,336
一時差異等 調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△3,867,815
当期純利益			4,146,823
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	35,012	35,012	35,012
当期変動額合計	35,012	35,012	8,086,357
当期末残高	△487,588	△487,588	135,218,427

当期（自 2021年8月1日 至 2022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	116,322,630	13,187,100	1,900,000	1,900,000	4,296,284	19,383,384	135,706,015
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					△4,100,050	△4,100,050	△4,100,050
当期純利益					4,119,355	4,119,355	4,119,355
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	39,304	19,304	19,304
当期末残高	※1 116,322,630	13,187,100	1,880,000	1,880,000	4,335,589	19,402,689	135,725,319

	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	△487,588	△487,588	135,218,427
当期変動額			
一時差異等 調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△4,100,050
当期純利益			4,119,355
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	552,974	552,974	552,974
当期変動額合計	552,974	552,974	572,279
当期末残高	65,386	65,386	135,790,706

# Ⅵ 注記表

## 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 2021年2月1日 至 2021年7月31日	当 期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日																
1. 資産の評価基準及び評価方法	-	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。																
2. 固定資産の減価償却の方法	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～69年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3～65年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～40年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～69年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3～65年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～40年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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	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	3～40年																	
工具、器具及び備品	2～30年																	
3. 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>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は31,508千円です。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は7,873千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準</p> <p>本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却</p> <p>不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入</p> <p>水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p> <p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>																



期 別 項 目	前期 (ご参考) 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、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>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

[会計方針の変更に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
—	<p>(1) 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当営業期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響は軽微です。</p> <p>(2) 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当営業期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日) 第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響は軽微です。</p>

## Ⅵ 注記表

### 〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (2021年7月31日)		当期 (2022年1月31日)	
※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円		※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	
※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 (単位：千円)		※2.一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円)	
	負ののれん発生益（注）		負ののれん発生益（注）
当初発生額	2,000,000	当初発生額	2,000,000
当期首残高	1,920,000	当期首残高	1,900,000
当期積立額	-	当期積立額	-
当期取崩額	20,000	当期取崩額	20,000
当期末残高	1,900,000	当期末残高	1,880,000
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
(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。		(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。	
3.コミットメントライン契約 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。 (単位：千円)		3.コミットメントライン契約 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。 (単位：千円)	
コミットメントライン契約の総額	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	-	借入実行残高	-
差引額	4,500,000	差引額	4,500,000



〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日		当期 自 2021年8月1日 至 2022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	7,783,762	賃料収入	8,059,188
共益費収入	361,784	共益費収入	374,825
計	8,145,546	計	8,434,013
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	209,493	駐車場収入	211,358
その他収入	403,283	その他収入	317,566
計	612,776	計	528,925
不動産賃貸事業収益合計	8,758,323	不動産賃貸事業収益合計	8,962,938
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	482,452	管理委託費	461,343
水道光熱費	93,519	水道光熱費	105,032
公租公課	533,686	公租公課	532,192
修繕費	365,133	修繕費	316,759
保険料	13,681	保険料	15,603
信託報酬	58,580	信託報酬	59,827
減価償却費	1,546,256	減価償却費	1,589,828
その他賃貸事業費用	240,128	その他賃貸事業費用	176,844
不動産賃貸事業費用合計	3,333,440	不動産賃貸事業費用合計	3,257,431
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	5,424,883	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	5,705,506
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)		※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	
KDXレジデンス千駄ヶ谷		KDXレジデンス東武練馬	
不動産等売却収入	1,110,000	不動産等売却収入	580,000
不動産等売却原価	631,984	不動産等売却原価	379,169
その他売却費用	40,478	その他売却費用	20,705
不動産等売却益	437,537	不動産等売却益	180,124

〔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 2021年2月1日 至 2021年7月31日		当期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	
	※1. 発行可能投資 口総口数及び 発行済投資口 の総口数	発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数
	発行済投資口の総口数	995,883口	発行済投資口の総口数	995,883口

## Ⅵ 注記表

### 〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2021年7月31日）	当期 （2022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;">644,993</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">157,409</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">21,417</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">2,351</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;">826,192</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△826,192</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	644,993	繰延ヘッジ損益	157,409	資産除去債務	21,417	信託借地権償却額	2,351	その他	20	繰延税金資産小計	826,192	評価性引当額	△826,192	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;">628,384</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">31,684</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">21,476</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">2,894</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;">684,459</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△684,459</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	628,384	繰延ヘッジ損益	31,684	資産除去債務	21,476	信託借地権償却額	2,894	その他	20	繰延税金資産小計	684,459	評価性引当額	△684,459	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	644,993																																				
繰延ヘッジ損益	157,409																																				
資産除去債務	21,417																																				
信託借地権償却額	2,351																																				
その他	20																																				
繰延税金資産小計	826,192																																				
評価性引当額	△826,192																																				
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	628,384																																				
繰延ヘッジ損益	31,684																																				
資産除去債務	21,476																																				
信託借地権償却額	2,894																																				
その他	20																																				
繰延税金資産小計	684,459																																				
評価性引当額	△684,459																																				
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;">△31.09 %</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.36 %</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;">0.01 %</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46 %	（調整）		支払分配金の損金算入額	△31.09 %	その他	△0.36 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01 %	<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;">△31.10 %</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.35 %</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;">0.01 %</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46 %	（調整）		支払分配金の損金算入額	△31.10 %	その他	△0.35 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01 %																
法定実効税率	31.46 %																																				
（調整）																																					
支払分配金の損金算入額	△31.09 %																																				
その他	△0.36 %																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01 %																																				
法定実効税率	31.46 %																																				
（調整）																																					
支払分配金の損金算入額	△31.10 %																																				
その他	△0.35 %																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01 %																																				

### 〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。



## 〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。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19期末（2021年7月31日）後8年6ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第19期末（2021年7月31日）後9年10ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。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によってリスクを低減し、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

2021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	16,724,647	16,724,647	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,811,226	10,811,226	—
資産計	27,535,874	27,535,874	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	999,800	△200
(3) 1年内返済予定の長期借入金	21,950,000	21,965,460	15,460
(4) 投資法人債	7,700,000	7,691,110	△8,890
(5) 長期借入金	116,270,000	116,667,820	397,820
負債計	146,920,000	147,324,190	404,190
デリバティブ取引	△487,588	△487,588	—

※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。

## Ⅵ 注記表

(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	82,870,000	78,370,000	△487,588	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	30,850,000	16,700,000	※	—
合計			113,720,000	95,070,000	△487,588	

※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	16,724,647
信託現金及び信託預金	10,811,226
合計	27,535,874

(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	—	—	—	—	—	—
投資法人債	1,000,000	—	1,000,000	—	—	6,700,000
長期借入金	21,950,000	13,350,000	15,850,000	16,350,000	19,000,000	51,720,000
合計	22,950,000	13,350,000	16,850,000	16,350,000	19,000,000	58,420,000





当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

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

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第20期末（2022年1月31日）後9年10ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第20期末（2022年1月31日）後9年4ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

#### ①信用リスク

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

#### ②市場リスク

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

#### ③流動性リスク

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

### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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

2022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。なお、匿名組合出資持分は次表には含めていません（注2参照）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,750,000	19,745,024	△4,975
(3) 投資法人債	7,700,000	7,658,870	△41,130
(4) 長期借入金	125,870,000	126,071,920	201,920
負債計	153,320,000	153,475,815	155,815
デリバティブ取引	65,386	65,386	-

## Ⅵ 注記表

※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 負債

#### (1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

#### (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。)

### 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	91,320,000	84,920,000	65,386	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	24,200,000	13,950,000	※	—
合計			115,520,000	98,870,000	65,386	

※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) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)第27項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は、当期109,689千円です。

### (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
投資法人債	—	1,000,000	—	—	1,000,000	5,700,000
長期借入金	19,750,000	15,900,000	16,900,000	16,700,000	21,300,000	55,070,000
合計	19,750,000	16,900,000	16,900,000	16,700,000	22,300,000	60,770,000



## 〔収益認識に関する注記〕

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	580,000千円	※2 180,124千円
水道光熱費収入	43,262千円	43,262千円
その他	－千円	8,919,676千円
合計	623,262千円	9,143,063千円

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

### 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

### 3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	3,830千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	2,969千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

## Ⅵ 注記表

### 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2021年2月1日 至 2021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、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	
258,384,330	5,820,457	264,204,787	323,918,000

(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5物件の取得（7,340,422千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（631,984千円）及び減価償却費（1,546,070千円）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 2021年8月1日 至 2022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	
264,204,787	11,490,651	275,695,438	344,484,000

(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5物件の取得（12,816,688千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（379,169千円）及び減価償却費（1,589,641千円）です。

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

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

### 〔資産除去債務に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月1日 至 2022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="0"> <tr> <td>期首残高</td> <td>67,892千円</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>68,078千円</td> </tr> </table> </p>	期首残高	67,892千円	時の経過による調整額	185千円	期末残高	68,078千円	<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="0"> <tr> <td>期首残高</td> <td>68,078千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>186千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>68,264千円</td> </tr> </table> </p>	期首残高	68,078千円	時の経過による調整額	186千円	期末残高
期首残高	67,892千円													
時の経過による調整額	185千円													
期末残高	68,078千円													
期首残高	68,078千円													
時の経過による調整額	186千円													
期末残高	68,264千円													



〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月1日 至 2022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 2021年2月1日 至 2021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KRF96	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）	2,709,440	-	-
利害関係人等	SMFLみらいパートナーズ株式会社	不動産関連事業等	-	不動産信託受益権の購入（注2）	1,720,000	-	-
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	-	支払利息（注3）	29,546	1年内返済予定の長期借入金	300,000
						長期借入金	9,500,000
						未払利息	1,196

（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 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（注1）	取引の内容	取引金額（千円）（注4）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	合同会社RF2	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）	5,000,000	-	-
利害関係人等	合同会社KRF96	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）	3,087,014	-	-
利害関係人等	合同会社KSLF10	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）	2,990,000	-	-
利害関係人等	ケネディクス株式会社	不動産投資事業	2.96	不動産信託受益権の取得に伴う媒介業務（注2）	17,250	-	-
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）	300,000	1年内返済予定の長期借入金	700,000
				資金の借入れ（注3）	200,000	長期借入金	9,000,000
				支払利息（注3）	28,958	未払利息	1,122

（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 2021年2月1日 至 2021年7月31日		当期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	
1口当たり純資産額	135,777円	1口当たり純資産額	136,352円
1口当たり当期純利益	4,189円	1口当たり当期純利益	4,136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 2021年2月1日 至 2021年7月31日		当期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	
当期純利益 (千円)	4,146,823	当期純利益 (千円)	4,119,355
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)	4,146,823	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,119,355
期中平均投資口数 (口)	989,825	期中平均投資口数 (口)	995,883

### 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

#### 新投資口の発行

本投資法人は2022年2月14日及び2月17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2022年2月24日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2022年3月10日に払込が完了しています。

この結果、2022年3月10日付で出資総額が125,564,617,378円、発行済投資口の総口数は1,045,758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 : 47,500口  
 発行価格 (募集価格) : 1口当たり191,490円  
 発行価格 (募集価格) の総額 : 9,095,775,000円  
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり185,303円  
 発行価額 (払込金額) の総額 : 8,801,892,500円  
 払込期日 : 2022年2月24日

#### (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 2,375口  
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり185,303円  
 発行価額 (払込金額) の総額 : 440,094,625円  
 払込期日 : 2022年3月10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 2021年2月1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
I 当期末処分利益	4,296,284,882円	4,335,589,580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)	4,100,050,311円 (4,117円)	4,084,116,183円 (4,101円)
IV 次期繰越利益	216,234,571円	271,473,397円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた4,100,050,311円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた4,084,116,183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 2021年2月1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
<p>※1 一時差異等調整積立金</p> <p>第13期に計上された負ののれん発生益のうち、2,000,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に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</p> <p>第13期に計上された負ののれん発生益のうち、2,000,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に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>

独立監査人の監査報告書

2022年3月16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

澤部直彦

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2021年8月1日から2022年1月31日までの第20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、継続企業の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

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

以 上

## Ⅸ キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

### 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	2021年2月1日 2021年7月31日	自 至	2021年8月1日 2022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		4,147,428		4,119,960
減価償却費		1,547,032		1,590,604
投資法人債発行費償却		4,505		3,968
投資口交付費償却		30,528		23,027
受取利息		△43		△42
支払利息		552,973		560,034
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△77,134		△68,012
前払費用の増減額 (△は増加)		△6,246		5,512
営業未払金の増減額 (△は減少)		△60,583		73,023
未払金の増減額 (△は減少)		85,956		△13,861
未払消費税等の増減額 (△は減少)		30,091		△34,076
前受金の増減額 (△は減少)		56,116		60,395
長期前払費用の増減額 (△は増加)		57,754		△18,277
信託有形固定資産の売却による減少額		631,984		379,169
その他		△145,674		15,389
小計		6,854,688		6,696,814
利息の受取額		43		42
利息の支払額		△559,047		△560,700
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△605		△604
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,295,079		6,135,552
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		—		△351
信託有形固定資産の取得による支出		△7,895,245		△13,548,175
投資有価証券の取得による支出		—		△109,688
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△179,176		△126,302
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		400,972		194,966
信託入居一時金預り金の返還による支出		△190,257		△129,873
信託入居一時金預り金の受入による収入		141,861		230,795
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,721,844		△13,488,628
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		—		2,500,000
短期借入金の返済による支出		△2,000,000		—
長期借入れによる収入		8,750,000		15,850,000
長期借入金の返済による支出		△6,750,000		△8,450,000
投資法人債の発行による収入		1,684,522		—
投資法人債の償還による支出		—		△1,000,000
投資口の発行による収入		7,728,578		—
分配金の支払額		△3,867,656		△4,100,193
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,545,445		4,799,806
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		4,118,679		△2,553,270
現金及び現金同等物の期首残高		23,417,194		27,535,874
現金及び現金同等物の期末残高	※1	27,535,874	※1	24,982,604

(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。



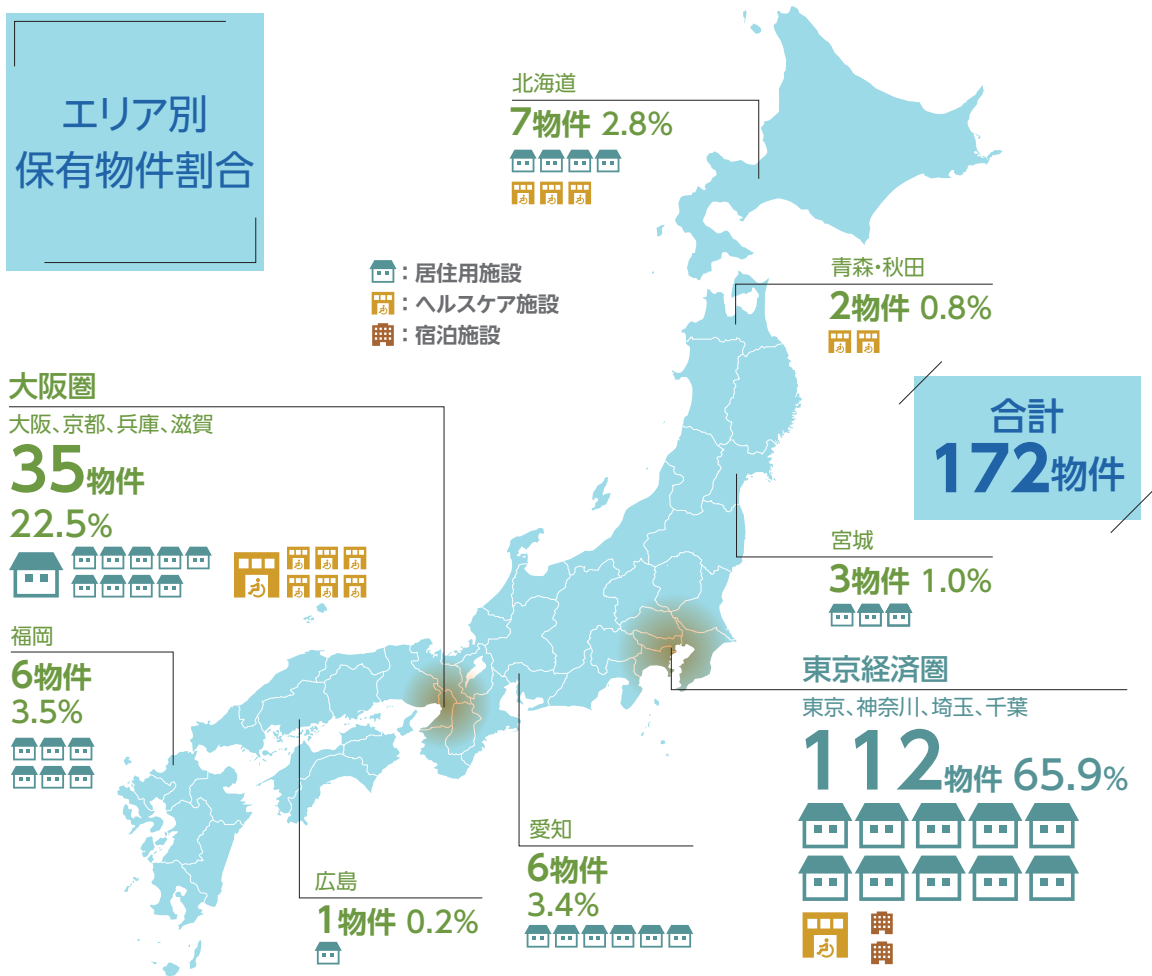
[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月1日 至 2022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。

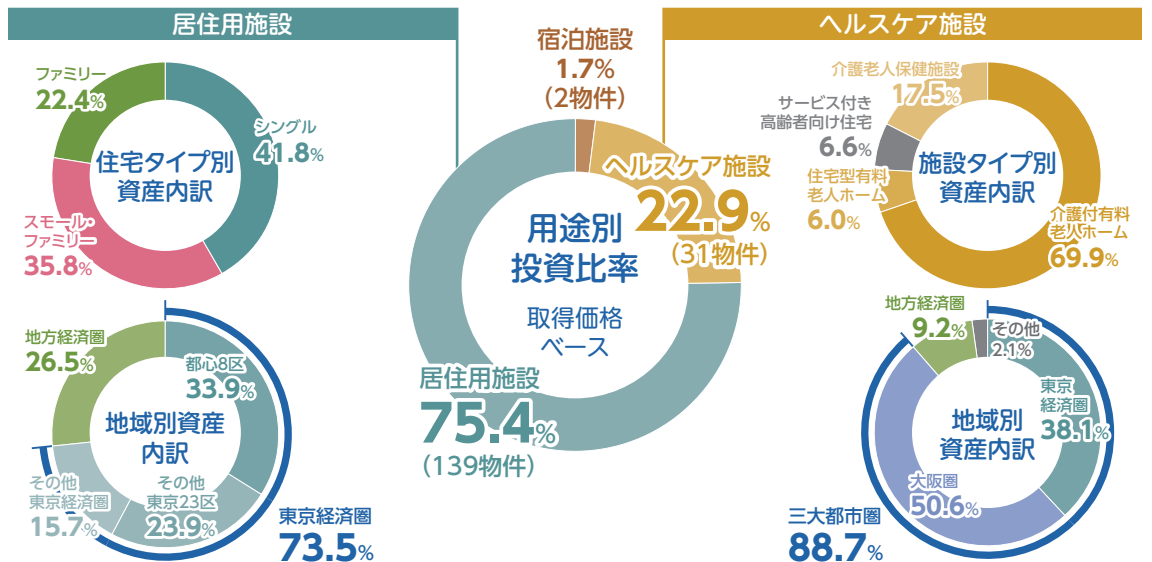
[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前 期	当 期
自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月1日 至 2022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 (2021年7月31日現在) 現金及び預金 16,724,647 千円 信託現金及び信託預金 10,811,226 千円 現金及び現金同等物 27,535,874 千円	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2022年1月31日現在) 現金及び預金 13,828,613 千円 信託現金及び信託預金 11,153,990 千円 現金及び現金同等物 24,982,604 千円

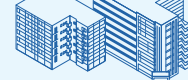
## エリア別 保有物件割合



## ポートフォリオの内訳

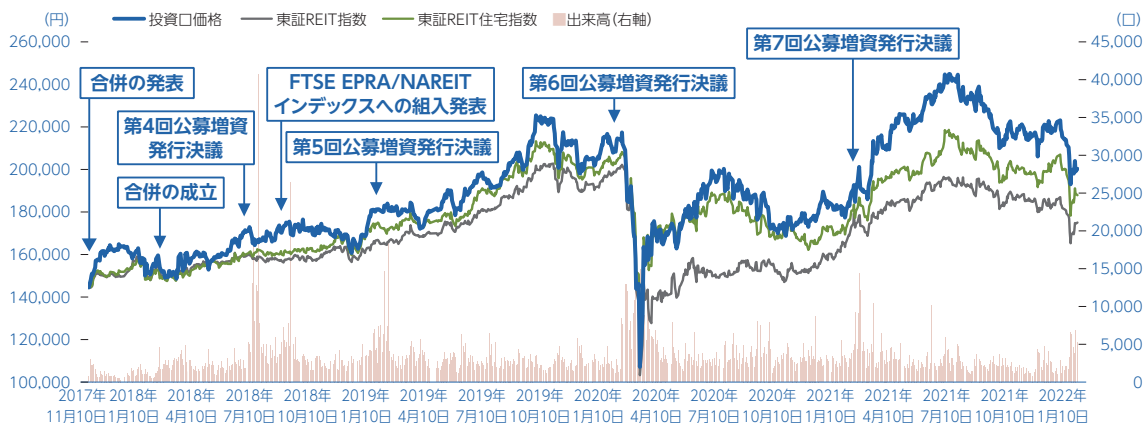


(注) 2022年4月15日時点において既に取得することが予定されている物件を含み、取得(予定)価格による割合を表します。



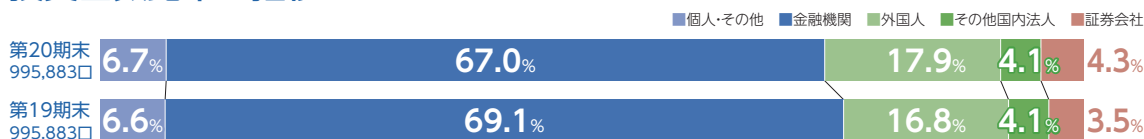
## 合併発表時(2017年11月10日)からの投資口価格の推移

2022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REIT指数及び東証REIT住宅指数を、同日の本投資法人の投資口価格(終値)として指数化しています。  
 (注2) 2018年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合をもって分割したため分割以前の投資口価格については実績値を2分の1にした価格で記載しています。

## 投資口数比率の推移



## 投資主メモ

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

## 投資口に関する諸手続きについて

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

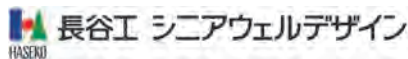
## 分配金について

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



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

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



株式会社長谷工シニアウェルデザイン (注1)	
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長谷工シニアウェルデザインが運営する全有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅
施設数	35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="https://www.haseko-senior.co.jp/">https://www.haseko-senior.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>



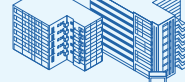
株式会社エクセレントケアシステム	
優待内容	●日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで) ※既に施設に入居している利用者は対象外とします。 また、他の割引制度との併用は不可とします。
対象施設	基準日現在で株式会社エクセレントケアシステムが運営する全有料老人ホーム
施設数	19施設
エリア	東京、神奈川、京都、兵庫、徳島
連絡先電話番号	044-819-5107
KDR保有物件	エクセレント西宮、エクセレント北野、 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ
ホームページ	<a href="https://www.excare.co.jp/">https://www.excare.co.jp/</a>



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、グレイプスシリーズ ●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間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不可とします。
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	0120-37-1865【受付時間】9時～18時(年末年始を除く)
KDR保有物件	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水、 グレイプス川崎新町、グレイプスふじみ野
ホームページ	<a href="https://www.sompocare.com/">https://www.sompocare.com/</a>



HITOWA ケアサービス株式会社	
優待内容	●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も対象外とします。
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	117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	0120-12-2943 【受付時間】9時～18時(平日) 9時～17時(土日祝日)
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)、イリーゼ神戸六甲
ホームページ	<a href="https://www.irs.jp/">https://www.irs.jp/</a>



## ニチイ

### 株式会社ニチイケアパレス

優待内容	●初回入居時費用の割引 ニチイホーム:10万円、 アイリスガーデン:5万円(税込)
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) ※既にニチイホーム、又はアイリスガーデンに入居して 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 ※基準日後に運営者の交代により株式会社ニチイケアパ レスが運営を行わないこととなった施設を除きます。
施設数	81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 【受付時間】9時～18時(年中無休)
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.sawayakaklub.jp/">http://www.sawayakaklub.jp/</a>

## 株式会社 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	45施設
エリア	宮城、東京、埼玉、千葉、神奈川、愛知、京都、大阪、 兵庫、広島、福岡
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

### 株式会社エヌエムライフ

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	0120-38-0161 【受付時間】9時～17時(土・日・祝日も受付)
KDR保有物件	ジョイステージ八王子
ホームページ	<a href="https://joystage.com/">https://joystage.com/</a>

(注1) 株式会社センチュリーライフ及び株式会社生活科学運営は、2021年10月1日付で親会社の株式会社長谷工シニアホールディングスと合併後、株式会社長谷工シニアウェルデザインに社名変更しています。

(注2) 対象施設数及びエリアは2022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3) 対象施設の運営状況及びその他の理由で体験入居や施設見学到に制約がある場合があります。

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

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

# 投資主優待

投資主優待を受ける際には、この資産運用報告と指定の書面をお持ちください。

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

## 投資主優待制度の概要

1 対象投資主	各決算期(1月/7月)末における本投資法人の投資主名簿に記載または記録された、1口以上所有されている投資主の皆様が対象となります。
2 優待内容	1口以上所有されている投資主様に対して、裏面に記載の優待を実施いたします。
3 優待の利用方法	2022年1月期(第20期)資産運用報告(本書)ならびに <u>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)</u> を各施設にご提示ください。
4 優待の利用期間	2022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。
	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

