

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

東京都中央区日本橋兜町6番5号

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第10期 資産運用報告

自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日

日本橋

「日本橋」は、江戸幕府初代将軍である徳川家康の全国道路網整備計画に際し、慶長8年に誕生したと伝えられています。当初は木造の太鼓橋でしたが、明治44年に現在の石造二重アーチに架け換えられました。江戸時代の物流に水路は不可欠で、人と物が頻繁に行き交う日本橋は江戸の流通・金融・娯楽の中心地となりました。いまもその歴史や伝統を守りながら、魅力ある街へと進化し続けています。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第10期(平成29年1月期)の決算を迎えることができました。これらひとえに、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。

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

本投資法人が目指すもの

「土地が人を惹きつける力」の投資尺度^(注)

本投資法人は、土地自体が有する潜在的な収益力、いわば「土地が人を惹きつける力」に着目し、徹底的に土地へ拘った投資判断を重視しています

地位(じぐらい)の高い土地

「歴史的に由緒があり成熟した場所」または「政策的若しくは人為的に優良な住居地域として開発された場所」で、長期的に高い競争力を有する土地をいいます。

生活利便性の高い土地

単に「最寄り駅までの至近性」や主要ターミナル駅・ビジネス街への「交通アクセスの良い土地」のみならず、周辺の商業施設や教育施設または公園等の「生活周辺施設」が整備された土地をいいます。

特殊マーケットのある土地

一般的な賃貸需要に加え、「事業所、研究所、学校等の周辺」で、それらの施設の利用者による賃貸住宅への更なる安定した需要が見込まれる土地をいいます。

徹底的な土地への拘り



「土地の特性に合致した適切な住戸タイプ」の見極め

土地が人を惹きつける力を見極めた上で、建物が「土地の特性に合致した適切な住戸タイプ」で構成されていることが確認できた物件を投資対象としています

シングルタイプ

単身世帯中心
(18㎡以上30㎡未満/戸、1棟当たり20戸以上)

- 目的地への交通アクセスが重視される
- セキュリティ等の設備が重視される

スモール・ファミリータイプ

夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯中心
(30㎡以上60㎡未満/戸、1棟当たり15戸以上)

- シングルタイプとファミリータイプの中間的な位置付け

ファミリータイプ

3人以上の家族世帯中心
(60㎡以上/戸、1棟当たり5戸以上)

- 落ち着いた住環境が重視される
- 家族構成に合った間取りが重視される

(注)「投資尺度」には、本投資法人が取得を決定するに際し検討した投資尺度のうち、最も重視した投資尺度を記載しており、「地位(じぐらい)の高さ」を最も重視したのものには「地位」を、「生活利便性の高さ」を最も重視したのものには「利便性」を、「特殊マーケットの有無」を最も重視したのものには「特殊性」を、それぞれ記載しています。

決算ハイライト

1口当たり分配金

第10期(平成29年1月期)実績

6,533円

第11期(平成29年7月期)予想

6,470円

(注)第11期予想の分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成29年3月14日時点のものです。

営業成績

	第7期実績 (平成27年7月期)	第8期実績 (平成28年1月期)	第9期実績 (平成28年7月期)	第10期実績 (平成29年1月期)	第11期予想 (平成29年7月期)
営業収益	5,302百万円	5,226百万円	5,333百万円	5,468百万円	5,504百万円
営業利益	2,814百万円	2,717百万円	2,723百万円	2,838百万円	2,776百万円
経常利益	2,305百万円	2,185百万円	2,193百万円	2,311百万円	2,259百万円
当期純利益	2,254百万円	2,184百万円	2,192百万円	2,310百万円	2,258百万円
発行済投資口総数	349,089口	349,089口	349,089口	349,089口	349,089口
1口当たり分配金	6,247円	6,231円	6,360円	6,533円	6,470円

(注)第11期予想の各項目の金額は、一定の前提条件の下に算出した平成29年3月14日時点のものです。テナントの異動等に伴う賃料収入の変動や、物件の異動、金利の変動、投資口の追加発行等により各項目の金額が変動する可能性があります。その金額を保証するものではありません。なお、各項目の金額は、平成29年3月14日付「平成29年1月期決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でご覧頂けます。)

財務状況

	第7期実績 (平成27年7月期)	第8期実績 (平成28年1月期)	第9期実績 (平成28年7月期)	第10期実績 (平成29年1月期)
純資産額	82,383百万円	82,389百万円	82,365百万円	82,552百万円
有利子負債額	73,500百万円	74,800百万円	74,800百万円	81,800百万円
総資産有利子負債比率	46.3%	46.7%	46.8%	48.9%
総資産額	158,655百万円	160,064百万円	159,948百万円	167,276百万円
自己資本比率	51.9%	51.5%	51.5%	49.4%
1口当たり純資産額	235,996円	236,012円	235,943円	236,478円

(注)総資産有利子負債比率は、各期の期末有利子負債額を期末総資産額で除して算出しています。

CONTENTS

I 投資法人の概要	II 資産運用報告	7
決算ハイライト	III 貸借対照表	34
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	IV 損益計算書	36
5年のあゆみ	V 投資主資本等変動計算書	37
Q&A	VI 注記表	38
投資主インフォメーション	VII 金銭の分配に係る計算書	50
ポートフォリオの概要	VIII 独立監査人の監査報告書	51
ポートフォリオ一覧	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
まち紹介 - 日本橋		60



ケネディクス・レジデンシャル投資法人

平成24年4月、本投資法人はリーマン・ショック以降新規上場が停滞していたJ-REIT市場に約4年半ぶりとなる新規上場を果たしました。徹底的に土地に拘りながら、土地が人を惹きつける力に着目し幅広い投資領域から長期的に競争力の保てる土地を厳選し物件取得を行っており、当初20物件・304億円で運用開始したポートフォリオは、目利きを活かした着実な外部成長により113物件・1,550億円まで成長しました。

新規上場以降、本投資法人は資産規模の拡大と配当水準の引き上げを着実に実施することで、継続的な投資主価値の向上を実現してきました。今後も継続的な成長を続けることで更なる投資主価値の向上を目指します。

投資口価格



1口当たり配当金

3,378円

6,145円

5,390円

6,756円

6,033円

資産規模

304億円

20物件

304億円

20物件

304億円

20物件

990億円

平成25年8月
公募増資

資産規模が3倍を超える
過去最大級の公募増資

80物件

1,003億円

81物件

第1期末
(平成24年7月末)

第2期末
(平成25年1月末)

第3期末
(平成25年7月末)

第4期末
(平成26年1月末)

第5期末
(平成26年7月末)

5年のあゆみ

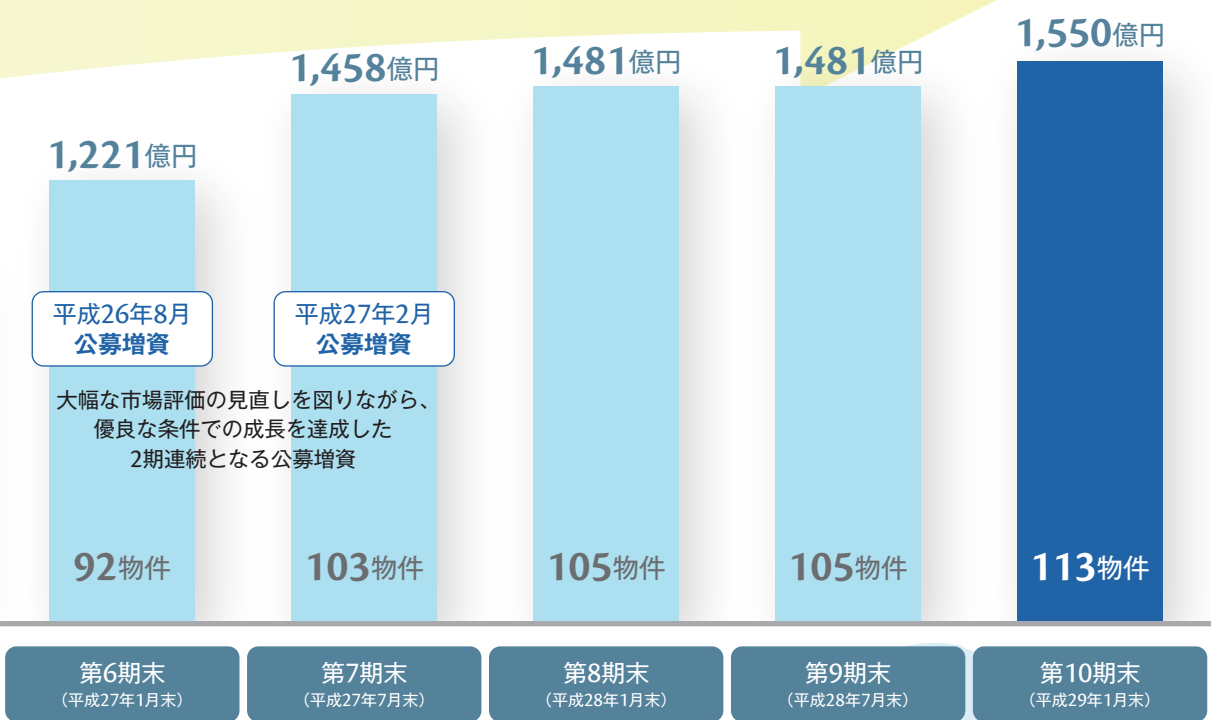
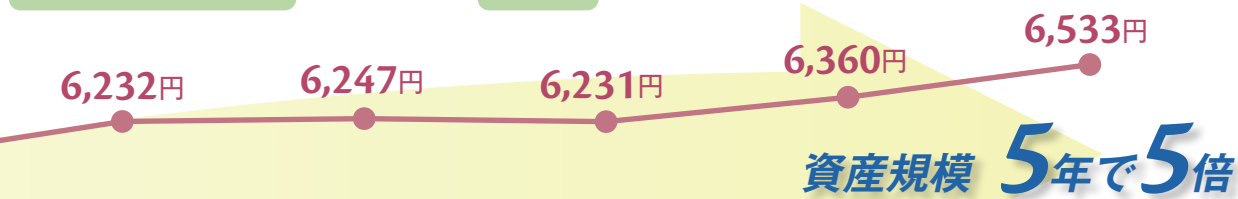
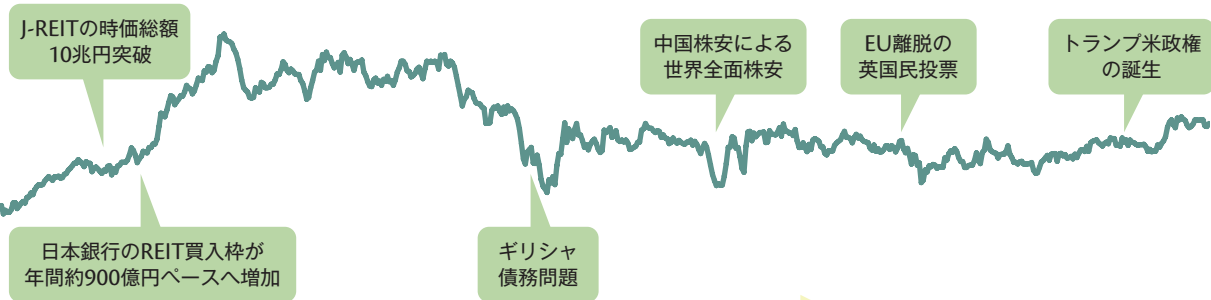


投資主価値の向上

	上場時 ^(注1)	平成29年1月(第10期)末	上場時対比
時価総額	130 億円	1,094 億円	8.4 倍
1口当たりNAV ^(注2)	184,589 円	297,917 円	1.6 倍
1口当たり分配金	5,390 円	6,533 円	1.2 倍

(注1) 上場時の「時価総額」及び「1口当たりNAV」は平成24年7月(第1期)末時点の数値を記載しています。上場時の「1口当たり分配金」は、固定資産税及び都市計画税等の費用計上を開始され巡航の分配金水準となる平成25年7月(第3期)末時点の数値を記載しています。

(注2) 「1口当たりNAV」は、期末時点における「純資産額-未処分利益+鑑定評価額-有形固定資産」により算出したNAV(正味純資産価値)を期末時点における発行済投資口数により除して算出しています。



I 投資法人の概要

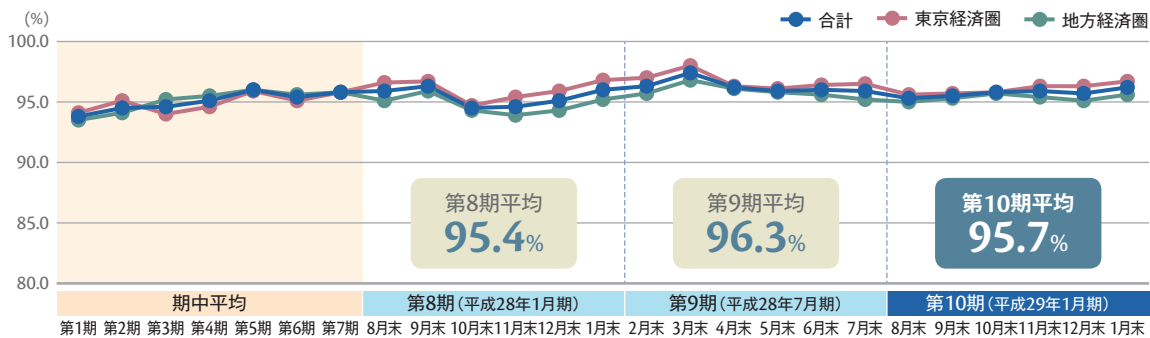


ケネディクス・レジデンシャル投資法人

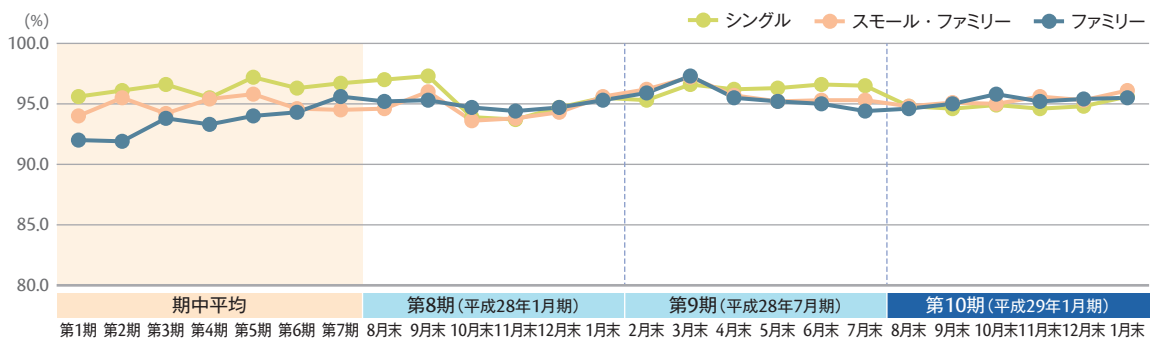
安定した物件運用

効率的な賃貸運営を通じて、運用資産から得られる賃貸収益を最大化することで、資産価値の維持・向上を図っており、ポートフォリオ稼働率は一貫して高い水準を維持しています。

地域別稼働率

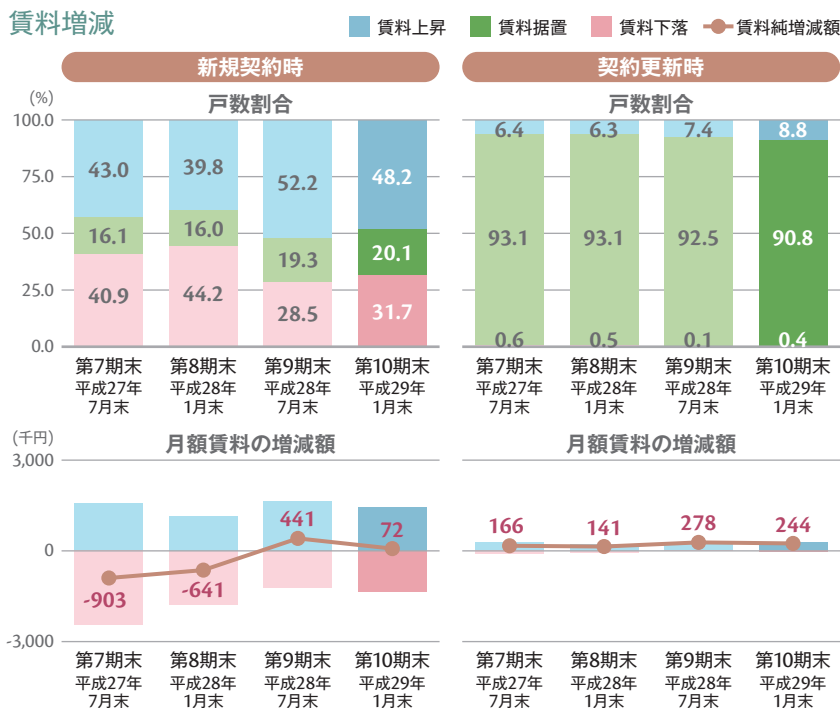


住戸タイプ別稼働率



I 投資法人の概要

賃料増減



稼働率(上場来平均)

95.3%

■ 95%を上回る稼働率を維持し、安定した物件運用を実現

新規契約時における月額賃料の増加

2期連続

契約更新時における月額賃料の増加

5期連続

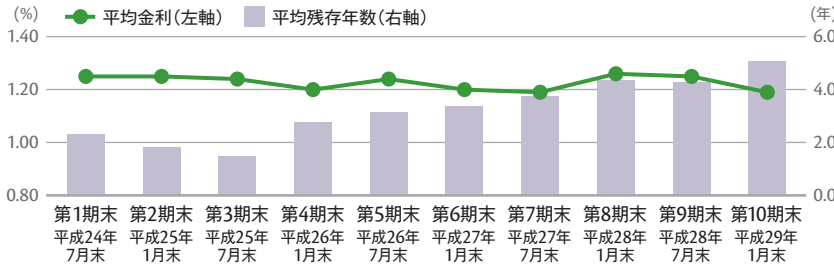
■ 着実な賃料増加により、賃貸収益の向上を実現



安定した財務戦略

保守的な財務戦略の推進を図っており、有利子負債の平均残存年数の長期化、金利の固定化、有利子負債返済期限の分散化といった財務安定性に資する施策を進めています。また、財務安定性の更なる向上のほか、財務戦略における様々な取組みによる更なる投資主価値の向上を目指します。

平均金利及び平均残存年数



借入残存年数

5.1年

平均金利

1.19%

LTV

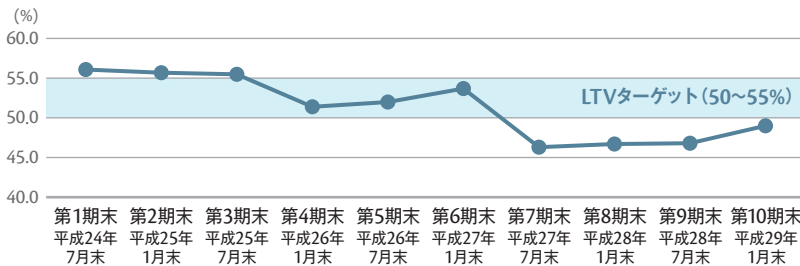
48.9%

長期発行体格付

A+ (安定的)

平成29年1月(第10期)末時点

LTV(総資産有利子負債比率)



長期発行体格付の推移



■ 借入金の長期固定化を図りつつ、着実に調達コストを削減

■ LTVターゲットを意識した保守的な財務運営

■ 信用格付の向上

サステナビリティの向上に向けた取組み

GRESB調査への参加

2016年より、GRESB調査へ新規参加しました。GRESBとは、“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、環境や社会性の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。



DBJ Green Building認証

環境に対する取組みへの評価として、運用中の3物件についてDBJ Green Building認証を取得しています。「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、2011年4月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。



里山ユニットの導入

荒廃した里山に休眠する在来種苗を寄せ植えした“里山ユニット”の設置を通して、里山再生活動に寄与することに加えて、心地良い住環境の提供や放置自転車対策にも寄与しています。



里山ユニット



Q1

平成29年3月28日の第4回投資主総会で承認された規約一部変更の内容について教えてください。

本投資法人は、主として「居住用施設」を投資対象としていますが、引き続き居住用施設を主たる対象としつつ、従たる投資対象として「宿泊施設(ホテル等)」に投資することができることを明らかにするため規約の一部変更を行いました。

Q2

どのようなホテルが投資対象となるのですか。

「宿泊施設(ホテル等)」については、賃貸借形式のもので、宿泊機能を主体とした、主に固定賃料に基づく安定収益を享受できる物件に厳選投資します。

Q3

賃貸住宅特化型のスタンスに変更はあるのですか。

本投資法人は、現在、賃貸住宅を中心に取得価格ベースで1,550億円(取得価格の合計)の物件を運用していますが、賃貸住宅を中心とする運用としては一定の資産規模に到達したことから、今後、多様な物件運営等を通じ、投資機会を拡大し、安定した事業拡大を図っていくため、従たる投資対象として宿泊施設(ホテル等)を追加しました。

本投資法人は、賃貸住宅を主要な投資対象(投資比率目標80%以上)としつつ、従たる投資対象として「施設運営者付き住宅」「宿泊施設(ホテル等)」等の拡充を通じて、引き続き「長期的に安定した賃貸収益の獲得」を目指し、安定性と成長性の両面に重点をおいたポートフォリオの構築を目指します。

用途別投資比率(取得価格ベース)の目標(下線は変更箇所)

区分	用途	投資比率目標
賃貸住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸住宅	80~100%
施設運営者付き住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等	0~20%
宿泊施設(ホテル等)	賃貸可能面積の過半が宿泊施設用途であり安定した賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在する、主として洋風の構造及び施設(付帯施設を含む。)を有する宿泊施設	0~20%
その他	上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地(底地)等	0~20%

Q4

今後の業績は、どのように予想されていますか。

平成29年3月14日に発表しています第11期(平成29年7月期)の業績予想の概要は右記のとおりとなっています。

第10期の1口当たり分配金は当初予想6,420円を上回る6,533円で着地しました。第11期においては、新規物件取得に伴う費用等の増加から1口当たり分配金は6,470円を予想していますが、目標である6,600円達成に向けて、引き続き着実な外部成長を実施するとともに、市場環境に合わせた適正な賃料水準の設定や更なる運用費用の削減等、保有不動産の運用パフォーマンス向上を進めることでポートフォリオの収益性を改善し、1口当たり分配金の更なる引き上げと、市場評価の向上に努めます。

	第10期実績 (平成29年1月期)	第11期予想 (平成29年7月期)
営業収益	5,468百万円	5,504百万円
営業利益	2,838百万円	2,776百万円
経常利益	2,311百万円	2,259百万円
当期純利益	2,310百万円	2,258百万円
発行済投資口総数	349,089口	349,089口
1口当たり分配金	6,533円	6,470円

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期	
			自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	自平成27年2月1日 至平成27年7月31日	自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	
営業成績	営業収益	百万円	4,241	5,302	5,226	5,333	5,468	
	うち賃貸事業収益	百万円	4,167	5,170	5,208	5,329	5,437	
	営業費用	百万円	2,022	2,488	2,509	2,610	2,629	
	うち賃貸事業費用	百万円	1,583	1,952	1,936	2,032	2,050	
	営業利益	百万円	2,218	2,814	2,717	2,723	2,838	
	経常利益	百万円	1,740	2,305	2,185	2,193	2,311	
	当期純利益	百万円	1,739	2,254	2,184	2,192	2,310	
財産等の 状況	総資産額	百万円	132,335	158,655	160,064	159,948	167,276	
	(対前期比)	%	(+21.7)	(+19.9)	(+0.9)	(△0.1)	(+4.6)	
	有利子負債額	百万円	71,100	73,500	74,800	74,800	81,800	
	純資産額	百万円	58,852	82,383	82,389	82,365	82,552	
	(対前期比)	%	(+17.6)	(+40.0)	(+0.0)	(△0.0)	(+0.2)	
	出資総額	百万円	57,121	80,132	80,132	80,132	80,132	
1口当 たり の 状 況	分配総額	百万円	1,739	2,180	2,175	2,220	2,280	
	配当性向	%	100.0	96.7	99.6	101.3	98.7	
	発行済投資口の総口数	口	279,122	349,089	349,089	349,089	349,089	
	1口当たり当期純利益(注2)	円	6,258	6,485	6,257	6,279	6,617	
	1口当たり純資産額	円	210,849	235,996	236,012	235,943	236,478	
	1口当たり分配金	円	6,232	6,247	6,231	6,360	6,533	
	利益分配金	円	6,232	6,247	6,231	6,360	6,533	
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—	
		総資産経常利益率(注3)	%	1.4	1.6	1.4	1.4	1.4
		年換算値(注4)	%	2.9	3.2	2.7	2.7	2.8
	自己資本利益率(注5)	%	3.2	3.2	2.7	2.7	2.8	
	年換算値(注4)	%	6.3	6.4	5.3	5.3	5.6	
	自己資本比率	%	44.5	51.9	51.5	51.5	49.4	
	(対前期増減)	%	(△1.6)	(+7.5)	(△0.5)	(+0.0)	(△2.1)	
	総資産有利子負債比率(注6)	%	53.7	46.3	46.7	46.8	48.9	
財務 指 標	FFO(注7)	百万円	2,447	3,017	3,082	3,104	3,189	
	(Funds from Operation)	百万円	2,447	3,017	3,082	3,104	3,189	
	1口当たりFFO(注8)	円	8,766	8,642	8,830	8,892	9,137	
	賃貸NOI(注9)	百万円	3,243	4,044	4,124	4,153	4,265	
	(Net Operating Income)	百万円	3,243	4,044	4,124	4,153	4,265	
	年換算NOI利回り(注4、10)	%	5.3	5.6	5.5	5.6	5.5	
	賃貸NCF(注11)	百万円	3,181	3,898	3,956	3,990	4,044	
	(Net Cash Flow)	百万円	3,181	3,898	3,956	3,990	4,044	
	年換算NCF利回り(注4、12)	%	5.2	5.4	5.3	5.4	5.2	
参 考 情 報	投資物件数	件	92	103	105	105	113	
	賃貸戸数(注13)	戸	5,774	6,820	6,948	6,952	7,229	
	総賃貸可能面積(注13)	m ²	236,310.44	280,436.94	286,310.51	286,310.51	292,324.33	
	稼働率(注13)	%	95.7	96.2	96.0	95.9	96.2	
	減価償却費	百万円	659	827	852	857	878	
	資本的支出額	百万円	62	146	167	163	220	

(注1) 金額については、記載未達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、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 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3) 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4) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第6期は184日、第7期は181日、第8期は184日、第9期は182日、第10期は184日として、年換算値を計算しています。

(注5) 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6) 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7) 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8) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数 (円未満を切り捨てて記載しています。)

(注9) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(注10) 年換算NOI利回り=年換算NOI/物件取得価格

(注11) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額

(注12) 年換算NCF利回り=年換算NCF/物件取得価格

(注13) 底地を除いた数値、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、平成23年11月15日に設立され、平成24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）。直近では、平成27年2月及び3月に公募による新投資口発行及び第三者割当による新投資口の発行をそれぞれ実施し、当期末現在、合計113物件の不動産等（取得価格の総額155,069,251千円）を運用し、その発行済投資口の総口数は349,089口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念（独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること）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、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき投資運用を行っています。

②運用環境

当期における日本経済の状況は、雇用・所得環境の改善等から緩やかな回復が続きました。今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、日本銀行によるマイナス金利付き量的・質的金融緩和の動向や景気・物価のモメンタム等の様々な事象に留意が必要な環境と考えられます。また、米国新政権の政策運営の動向や保護主義の高まりへの懸念等、世界経済を巡る不確実性についても留意が必要な環境と考えられます。

賃貸住宅市場については、相続税対策等に伴う賃貸アパートの建築増加により、首都圏の賃貸アパート（木造、軽量鉄骨）において空室率の上昇が見られましたが、本投資法人が投資対象とする賃貸マンション（S造、RC造、SRC造）は稼働率及び賃料水準ともに安定的に推移しました。本投資法人が主として運用対象とする大都市圏においては、人口の転入超過が継続している一方で、賃貸マンションの供給は低位で推移していることから、今後も良好な需給環境が続くものと予想されます。

不動産売買市場については、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に、引き続き国内外の投資家による旺盛な不動産取引がありました。今後も日本銀行による積極的な金融緩和政策等により活発な不動産取引が継続していくことが見込まれますが、銀行の不動産業向け融資残高は過去最高水準に達していることから銀行の不動産業向け融資に対する姿勢の変化には注視する必要があります。

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、以下記載の10物件（取得価格の総額 8,167,348千円）を取得しました。また、ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、以下記載の2物件（譲渡価格の総額：1,301,000千円）を譲渡しました。

その結果、当期末（平成29年1月31日）時点におけるポートフォリオは、合計113物件（取得価格の総額155,069,251千円）となりました。

<当期の取得物件>

立地 (注1)	地域	物件 番号	物件名称	所在地	タイプ (注4)	取得価格 (千円) (注5)	取得日
地位	東京 経済圏 (注2)	T-69	KDX レジデンス西馬込	東京都大田区	シングル	1,130,000	平成28年8月30日
地位		T-70	KDX レジデンス西麻布	東京都港区	スモール・ ファミリー	1,224,000	平成28年8月1日
地位		T-71	KDX レジデンス麻布仙台坂	東京都港区	シングル	792,300	平成28年8月1日

立地 (注1)	地域	物件 番号	物件名称	所在地	タイプ (注4)	取得価格 (千円) (注5)	取得日
利便性	東京 経済圏 (注2)	T-72	KDX レジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区	シングル	561,000	平成28年8月1日
地位		T-73	KDX レジデンス文京湯島	東京都文京区	シングル	695,000	平成28年8月1日
利便性		T-74	KDX レジデンス上石神井	東京都練馬区	シングル	648,000	平成28年8月1日
利便性		T-75	KDX レジデンス新大塚	東京都豊島区	シングル	764,000	平成28年11月1日
地位		T-76	KDX レジデンス桜上水	東京都杉並区	シングル	894,000	平成28年11月1日
利便性		T-77	KDX レジデンス两国	東京都墨田区	シングル	842,000	平成28年11月1日
利便性	地方 経済圏 (注3)	R-42	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮市	シングル	617,048	平成28年12月1日
合計						8,167,348	

(注1) 「立地」には、本投資法人が取得を決定するに際し検討した投資尺度のうち、最も重視した投資尺度を記載しており、「地位（じぐらい）の高さ」を最も重視したものには「地位」を、「生活利便性の高さ」を最も重視したものには「利便性」を、「特殊マーケットの有無」を最も重視したものには「特殊性」を、それぞれ記載しています。

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

(注3) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。

(注4) 「タイプ」には、当該取得資産における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかの別（ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ）を記載しています。

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

(注5) 「取得価格」には、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の千円未満を切り捨てて記載しています。

<当期の譲渡物件>

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (千円) (注)	譲渡価格と帳簿価額の 差額 (千円)	譲渡日
R-1	KDX 豊平三条レジデンス	北海道札幌市	585,000	17,915	平成28年11月1日
R-12	KDX レジデンス上杉	宮城県仙台市	716,000	20,340	平成28年11月1日
合計			1,301,000	38,255	

(注) 「譲渡価格」には、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（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。）の千円未満を切り捨てて記載しています。

(B) 保有不動産の運用管理

本投資法人は、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」のブランド力をいかした効率的な広告活動の実施、更にはリーシングエージェントの活用、物件ごとの特性に応じた機動的な営業活動を計画的に行いました。

上記の結果、ポートフォリオ全体（底地を除きます。）の稼働率は当期末（平成29年1月31日）時点で96.2%となりました。なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.2%になります。また、当期の期中平均稼働率は、95.7%と高い水準となりました。

具体的な賃貸事業収入の向上に資する施策としては、稼働状況が安定・好調な物件については、テナント入替え時の賃料水準の引上げや礼金の収受、更新時の賃料増額、並びに建物付帯収入の増加、駐車場契約率の向上を図るとともに、賃貸事業費用の削減として、建物管理会社の集約及び群管理により管理運営コストの削減、電力小売自由化に伴い共用部の電力供給先の切り替えを82物件で実施し、電気料金的大幅な削減を図るとともに、引き続き共用部照明のLED化並びに付帯契約及び募集経費等の一層の見直しにより、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、大規模修繕工事を1物件で行うとともに、外壁改修及び屋上改修を3物件、また、エントランス周りの全面リニューアル工事を2物件で実施する等、物件ごと計画的な大規模修繕及び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・取組として、共用部へのLED照明導入を引き続き実施しました。

(C) 資金調達

本投資法人は、資産取得のための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。

（借入の状況）

当期においては、物件の取得に際し、新たに5,500百万円の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金の一部として8,000百万円の借入れを行いました。一方で、投資法人債の発行による調達資金の一部を返済資金として、1,000百万円の一部期限前弁済を行いました。その結果、当期末（平成29年1月31日）で借入金残高は78,800百万円となりました。

資金の借入れに際しては、引き続き長期化と返済期限の分散を図りました。また、長期借入金の金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップの活用も含め、金利を固定化しています。

当期に行われた資金の借入れは、以下のとおりです。

シリーズ	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済方法	摘要
18-A	株式会社三井住友銀行	2,000 (注3)	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.40000%	平成28年 8月1日	平成29年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
18-B	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	0.66000% (固定金利)	平成28年 8月1日	平成37年 7月31日		
19	株式会社みずほ銀行	1,500	0.81630% (固定金利)	平成28年 8月30日	平成38年 8月31日		
20-A	株式会社あおぞら銀行	1,000	0.71300% (注2)	平成28年 8月31日	平成36年 8月31日		
20-B①	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.79650% (注2)	平成28年 8月31日	平成37年 8月31日		
20-B②	株式会社りそな銀行	500	0.79650% (注2)	平成28年 8月31日	平成37年 8月31日		
20-C①	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000	0.67000% (固定金利)	平成28年 8月31日	平成37年 8月31日		

シリーズ	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済方法	摘要
20-C②	みずほ信託銀行株式会社	500	0.75130% (固定金利)	平成28年 8月31日	平成37年 8月31日	期限一括	無担保 無保証
20-D	株式会社三井住友銀行	3,000	0.90600% (注2)	平成28年 8月31日	平成38年 8月31日		
21	株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.77250% (固定金利)	平成28年 11月1日	平成37年 10月31日		

(注1) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(注2) 変動金利による借入れですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引等を行っているため、金利スワップ等の効果を勘案した金利を記載しています。

(注3) 平成28年8月30日を払込期日とする投資法人債発行による調達資金の一部を返済資金として、平成28年8月31日付で借入金額のうち1,000百万円の期限前弁済を実施したため、当該期限前弁済後の借入金残高は1,000百万円となります。

(投資法人債について)

本投資法人は、資金調達方法の多様化を図り、当期に以下の投資法人債を発行し、当期末(平成29年1月31日)残高は3,000百万円となりました。調達した資金のうち、1,000百万円を借入金(シリーズ18-A)の一部期限前弁済資金に、800百万円を本投資法人が平成28年8月30日に取得したKDXレジデンス西馬込の取得資金の一部に、500百万円を返済期限が到来した借入金(シリーズ3-C)の返済資金の一部に、それぞれ充当しました。残余については手元資金とし、支出するまでの間金融機関に預け入れ、平成29年8月31日までに将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	摘要
第1回無担保投資法人債	平成28年8月30日	1,000	0.200	平成33年8月30日	期限一括	(注)
第2回無担保投資法人債	平成28年8月30日	1,000	0.540	平成38年8月28日		
第3回無担保投資法人債	平成28年8月30日	1,000	0.800	平成40年8月30日		

(注)適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。

これらの結果、当期末(平成29年1月31日)の有利子負債の平均残存年数(注1)は5.1年となり、当期末の平均金利(注2)は1.19%に、また長期負債比率(注3)は85.3%、固定金利比率(注4)は98.8%に、総資産有利子負債比率(LTV)は48.9%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て算出しています。

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

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

なお、1年内返済予定の長期借入金を含めた「長期負債比率」は98.8%です。

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

(格付けの状況)

当期末(平成29年1月31日)現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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

(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平成28年6月28日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	平成28年7月6日から平成30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(短期投資法人債を除きます。)の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、第1回無担保投資法人債1,000百万円、第2回無担保投資法人債1,000百万円及び第3回無担保投資法人債1,000百万円を上記発行登録に基づき平成28年8月30日に発行しています。

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益5,468百万円、営業利益2,838百万円、経常利益2,311百万円、当期純利益2,310百万円となりました。

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、当期末処分利益から前期内部留保額及び当期の不動産等売却益30,478,618円のうち、課税後の全額に相当する金額を内部留保し、その残額のうち発行済投資口の総口数349,089口の整数倍の最大値となる2,280,598,437円を利益分配金として分配することとしました。

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

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末（平成29年1月31日）までの増資等の状況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	
平成23年11月15日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成24年4月25日	公募増資	74,690	75,440	13,623	13,773	(注2)
平成25年8月6日	公募増資	165,000	240,440	34,571	48,345	(注3)
平成25年9月4日	第三者割当増資	1,182	241,622	247	48,592	(注4)
平成26年8月6日	公募増資	36,375	277,997	8,273	56,865	(注5)
平成26年9月3日	第三者割当増資	1,125	279,122	255	57,121	(注6)
平成27年2月4日	公募増資	67,900	347,022	22,330	79,452	(注7)
平成27年3月4日	第三者割当増資	2,067	349,089	679	80,132	(注8)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格200,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格190,000円（発行価額182,400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3) 1口当たり発行価格217,327円（発行価額209,525円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額209,525円にて、新規物件の取得に付随する諸費用等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格235,657円（発行価額227,439円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額227,439円にて、新規物件の取得に付随する諸費用等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格340,762円（発行価額328,879円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額328,879円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

【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6期 平成27年1月	第7期 平成27年7月	第8期 平成28年1月	第9期 平成28年7月	第10期 平成29年1月
最 高	387,500	372,500	328,000	313,000	319,000
最 低	240,000	313,500	256,400	264,600	272,400

(4) 分配金等の実績

当期（第10期）の分配金は、1口当たり6,533円であり、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、当期末処分利益から前期内部留保額及び当期の不動産等売却益30,478千円のうち、課税後の全額に相当する金額を内部留保し、その残額のうち発行済投資口の総口数349,089口の整数倍の最大値となる2,280,598千円を利益分配金として分配することとしました。

期 計算期間	第6期 自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	第7期 自平成27年2月1日 至平成27年7月31日	第8期 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	第9期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	第10期 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日
当期末処分利益総額	1,739,608千円	2,254,662千円	2,258,172千円	2,275,223千円	2,365,163千円
利益留保額	120千円	73,903千円	82,998千円	55,017千円	84,564千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,739,488千円 (6,232円)	2,180,758千円 (6,247円)	2,175,173千円 (6,231円)	2,220,206千円 (6,360円)	2,280,598千円 (6,533円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,739,488千円 (6,232円)	2,180,758千円 (6,247円)	2,175,173千円 (6,231円)	2,220,206千円 (6,360円)	2,280,598千円 (6,533円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の運用見通し

本投資法人は、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき、着実な投資運用を行ってきました。

今後も以下の具体的方針に基づき、資産規模の着実な成長や安定した物件運用、適切な財務戦略等を通じて投資主価値の向上を目指します。

(A) 新規物件の取得

本投資法人は、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、東京経済圏だけでなく、地方経済圏においても積極的に投資を検討します。

また、投資対象を東京都心部及び主要駅へのアクセスが良い立地に所在する不動産や築年数が比較的浅い不動産だけに限定することなく、不動産投資運用のプロフェッショナルとして培った「目利き」を活用して幅広い投資対象の中から優良な投資機会を選別することで、着実な物件取得を実現できるものと考えています。

物件の取得ルートとして、ケネディクス株式会社との平成25年10月1日付不動産情報提供等に関する覚書（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については、平成26年6月24日付で「高齢者向け住宅」を、ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供等の対象から除外する変更がされています。）に基づくケネディクス株式会社からのパイプラインだけでなく、本資産運用会社独自のネットワークも活用しながら、機動的に物件取得を行います。

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

(B) 保有資産の運用管理

本投資法人は、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、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・賃料水準の維持・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・向上、入居者入替え時の賃料水準の引上げ及び更新時の賃料増額、礼金収受及び空室期間の短縮、契約更新率の維持・向上、また、駐車場収入・その他付帯収入の確保等その他収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。

引き続き、管理運営コストの削減、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、募集費用等の各種費用の削減に取り組みます。

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運用資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

(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（<http://www.kdr-reit.com/>）を通じた適切な情報開示を行います。

(E) 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人以外に、他の投資法人及び不動産ファンド等を運用しています。そのため、本資産運用会社において、取得検討に関して「優先検討権」を採用し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して一定のルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本資産運用会社が運用を受託する投資法人及び不動産ファンド等の間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 決算年月	第6期 平成27年 1月31日現在	第7期 平成27年 7月31日現在	第8期 平成28年 1月31日現在	第9期 平成28年 7月31日現在	第10期 平成29年 1月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	279,122口	349,089口	349,089口	349,089口	349,089口
出資総額	57,121百万円	80,132百万円	80,132百万円	80,132百万円	80,132百万円
投資主数	10,783人	10,862人	10,365人	10,063人	9,009人

(2) 投資口に関する事項

平成29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 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	113,272	32.44
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	35,260	10.10
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 常任代理人 株式会社三井住友銀行 デットファイナンス営業部	30,018	8.59
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	27,334	7.83
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	14,867	4.25
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	7,310	2.09
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カスタディ業務部	6,066	1.73
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	5,608	1.60
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	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	5,309	1.52
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	5,231	1.49
合計		250,275	71.69

(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、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	田中 晃	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 レジデンシャル・リート本部長	1,500 千円
監督役員 (注1)	千葉 理	曙綜合法律事務所 弁護士 桐蔭横浜大学法科大学院准教授 丸善食品工業株式会社 社外監査役	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	1,500 千円
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	—	12,200 千円

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

(注2) 会計監査人の報酬には、投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第9期 平成28年7月31日現在		第10期 平成29年1月31日現在	
			保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)
信託不動産	賃貸住宅	東京経済圏 (注2)	99,483,878	62.2	106,990,997	64.0
		地方経済圏 (注3)	48,929,901	30.6	48,016,259	28.7
不動産	その他	東京経済圏 (注2)	1,798,041	1.1	1,798,041	1.1
匿名組合出資持分(注1)			62,397	0.0	—	—
預金その他の資産			9,674,109	6.0	10,471,385	6.3
資産総額計			159,948,328	100.0	167,276,684	100.0

(注1) 合同会社ポヘミアンを営業者とする匿名組合出資持分です。

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

(注3) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。

(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、千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、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

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

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	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-56	KDX レジデンス半蔵門	4,944,690	4,854.23	4,708.03	97.0	2.4	共同住宅
R-39	KDX レジデンス大塚 ハーバービュータワー	4,750,225	11,855.63	10,778.05	90.9	3.2	共同住宅
T-1	KDX 代官山レジデンス	4,741,744	5,338.99	5,338.99	100.0	2.9	共同住宅
T-52	KDX レジデンス戸越	3,801,756	4,591.76	4,386.98	95.5	2.2	共同住宅
R-35	レオパレス Flat 新栄	3,646,593	11,589.95	11,589.95	100.0	2.2	共同住宅
T-26	KDX レジデンス東新宿	3,272,742	4,358.43	4,358.43	100.0	2.0	共同住宅
R-37	KDX レジデンス本町橋	3,261,884	6,511.88	6,269.87	96.3	2.0	共同住宅
T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	3,238,316	5,534.86	5,534.86	100.0	1.8	共同住宅
T-63	KDX レジデンス立川	3,087,911	4,314.87	4,095.09	94.9	1.7	共同住宅
T-13	KDX レジデンス白金I	3,028,981	3,617.32	3,617.32	100.0	2.0	共同住宅
合計		37,774,846	62,567.92	60,677.57	—	22.4	

(注1) 「賃貸可能面積」には、平成29年1月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、平成29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。

(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。

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 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
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	4,741,744	5,620,000
	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	1,747,019	2,040,000
	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	811,080	952,000
	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	1,480,823	1,770,000
	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	633,603	849,000
	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	2,752,328	3,250,000
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	不動産	1,798,041	1,780,000
	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	639,374	723,000
	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	1,398,359	1,660,000
	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	1,141,584	1,440,000
	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	3,028,981	3,420,000
	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	2,823,774	3,260,000
	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	2,249,787	2,420,000
	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	2,090,795	2,490,000
	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	1,787,474	2,160,000
	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	1,568,898	1,860,000
	T-20	KDX レジデンス高輪	東京都港区高輪三丁目15番7号	信託受益権	774,348	935,000
	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	1,459,876	1,830,000
	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	765,009	909,000
	T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番7号	信託受益権	651,447	759,000
	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	3,238,316	3,780,000
	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	1,147,025	1,300,000
	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	3,272,742	3,870,000
	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	2,276,667	2,520,000
	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	1,004,849	1,220,000
	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	722,572	844,000
	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	1,274,301	1,390,000
	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	923,289	1,050,000
	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	766,084	865,000
	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	705,475	813,000
	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	607,857	698,000
	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	1,252,024	1,670,000
	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	1,049,132	1,260,000
	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	1,059,832	1,190,000
	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	767,336	888,000
	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	773,193	916,000
	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	854,429	998,000
	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	804,048	943,000
	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	617,949	713,000
	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	567,204	620,000
	T-44	KDX レジデンス東武練馬	東京都練馬区北町一丁目27番9号	信託受益権	414,406	490,000

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 (千円)	期末算定 価額 (千円) (注1)
東京経済圏	T-45	KDX レジデンス横浜関内	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9	信託受益権	797,342	955,000
	T-46	KDX レジデンス宮前平	神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3	信託受益権	1,003,783	1,100,000
	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	1,772,316	1,970,000
	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	1,365,816	1,540,000
	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	1,015,113	1,150,000
	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	569,018	632,000
	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	1,333,519	1,470,000
	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	3,801,756	4,410,000
	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	2,637,383	3,050,000
	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	1,882,742	2,160,000
	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	2,715,342	3,050,000
	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	4,944,690	5,430,000
	T-57	ピーサイト秋葉原	東京都千代田区神田須田町一丁目7番地	信託受益権	873,952	921,000
	T-58	ピュロー神楽坂	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,392,950	1,460,000
	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	2,324,288	2,340,000
	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	1,435,252	1,500,000
	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	1,278,295	1,410,000
	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	1,090,661	1,270,000
	T-63	KDX レジデンス立川	東京都立川市曙町二丁目28番29号	信託受益権	3,087,911	3,390,000
	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	1,124,896	1,330,000
	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	1,129,906	1,150,000
	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	1,212,034	1,500,000
	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	740,433	953,000
	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	2,994,916	3,750,000
	T-69	KDX レジデンス西馬込	東京都大田区南馬込六丁目4番4号	信託受益権	1,194,434	1,170,000
	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	1,254,722	1,430,000
	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	811,483	909,000
T-72	KDX レジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町574番地25	信託受益権	580,392	765,000	
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	714,977	879,000	
T-74	KDX レジデンス上石神井	東京都練馬区上石神井一丁目18番5号	信託受益権	668,667	736,000	
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	792,696	908,000	
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	927,252	1,080,000	
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	876,994	1,020,000	
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	985,652	1,340,000
	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	1,091,196	1,330,000
	R-4	KDX 千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	1,045,337	1,390,000
	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	2,818,595	3,210,000
	R-6	KDX 新町レジデンス	大阪府大阪市西区新町四丁目9番23号	信託受益権	980,520	1,240,000
	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	1,433,549	1,850,000
	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	1,627,077	2,050,000
	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	753,572	879,000
	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	821,151	973,000
	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	441,753	527,000
	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	524,640	669,000
	R-14	KDX レジデンス勾当台	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目3番25号	信託受益権	516,297	551,000
	R-15	KDX レジデンス泉中央	宮城県仙台市泉区市名坂字石止45番地2	信託受益権	478,093	601,000
	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	2,334,054	2,680,000
	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	893,684	1,040,000

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 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
地方経済圏	R-18	KDX レジデンス神宮前	愛知県名古屋市熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	831,259	1,020,000
	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	810,227	905,000
	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	438,249	489,000
	R-21	KDX レジデンス難波	大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目6番16号	信託受益権	1,405,680	1,610,000
	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	1,337,228	1,540,000
	R-23	KDX レジデンス新大阪	大阪府大阪市淀川区木川東四丁目16番11号	信託受益権	502,004	575,000
	R-24	KDX レジデンス茨木I・II(注2)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,299,377	1,385,000
	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	721,604	830,000
	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	542,699	627,000
	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	1,075,101	1,290,000
	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	1,421,900	1,690,000
	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	579,606	650,000
	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	673,668	827,000
	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	757,315	838,000
	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	760,155	855,000
	R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市渚西一丁目6番1号	信託受益権	436,514	501,000
	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	3,646,593	4,170,000
	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	991,714	1,100,000
	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	3,261,884	3,440,000
	R-38	KDX レジデンス南草津	滋賀県草津市南草津一丁目1番8号	信託受益権	2,059,290	2,260,000
	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	4,750,225	5,100,000
	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	973,212	1,500,000
R-41	セレンテ北久宝寺	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目3番15号	信託受益権	1,328,823	1,410,000	
R-42	セレンテ西宮本町	兵庫県西宮市本町5番26号	信託受益権	666,744	723,000	
合計					156,805,298	180,618,000

(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、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注2) 対象不動産は、2棟の建物からなり、期末帳簿価額及び期末算定価額は、2棟の合計の数値を記載しています。

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、以下のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	第9期 (自平成28年2月1日 至平成28年7月31日)				第10期 (自平成28年8月1日 至平成29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 (千円) (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 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
東京経済圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	1	96.5	159,542	3.0	1	100.0	156,984	2.9
	T-3	KDX 大伝馬レジデンス	1	94.5	56,689	1.1	1	96.2	55,832	1.0
	T-4	KDX 岩本町レジデンス	1	96.4	27,824	0.5	1	100.0	26,762	0.5
	T-5	KDX 文京千石レジデンス	1	93.4	51,130	1.0	1	100.0	48,208	0.9
	T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	1	97.7	24,659	0.5	1	97.7	24,769	0.5
	T-7	KDX 志村坂上レジデンス	1	97.5	104,218	2.0	1	92.9	99,122	1.8
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	43,750	0.8	-	-	43,749	0.8
	T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	1	94.3	25,733	0.5	1	97.2	24,396	0.4
	T-11	KDX 千葉中央レジデンス	1	97.2	60,789	1.1	1	87.9	59,681	1.1
	T-12	KDX 川口幸町レジデンス	1	97.1	46,693	0.9	1	95.2	47,099	0.9
	T-13	KDX レジデンス白金I	1	97.5	110,352	2.1	1	100.0	108,263	2.0
	T-15	KDX レジデンス白金II	1	97.8	88,787	1.7	1	97.8	89,362	1.6
	T-16	KDX レジデンス南青山	1	97.7	63,880	1.2	1	100.0	64,463	1.2
	T-17	KDX レジデンス南麻布	1	98.6	72,232	1.4	1	100.0	71,878	1.3
	T-18	KDX レジデンス芝公園	1	93.4	61,984	1.2	1	98.4	61,628	1.1
	T-19	KDX レジデンス麻布イースト	1	98.9	55,161	1.0	1	97.7	55,108	1.0
	T-20	KDX レジデンス高輪	1	92.5	25,498	0.5	1	100.0	26,916	0.5
	T-21	KDX レジデンス西原	1	95.9	48,854	0.9	1	100.0	51,346	0.9
	T-22	KDX レジデンス代官山II	1	100.0	28,304	0.5	1	100.0	27,830	0.5
	T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	1	100.0	22,738	0.4	1	100.0	23,933	0.4
	T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	1	100.0	94,039	1.8	1	100.0	96,186	1.8
	T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	1	97.3	40,167	0.8	1	95.5	39,221	0.7
	T-26	KDX レジデンス東新宿	1	97.5	110,263	2.1	1	100.0	109,322	2.0
	T-27	KDX レジデンス四谷	1	95.9	77,072	1.4	1	100.0	78,218	1.4
	T-28	KDX レジデンス西新宿	1	100.0	36,016	0.7	1	96.4	35,007	0.6
	T-29	KDX レジデンス神楽坂	1	100.0	24,813	0.5	1	97.2	25,220	0.5
	T-30	KDX レジデンス二子玉川	1	97.1	43,214	0.8	1	94.7	42,300	0.8
	T-31	KDX レジデンス駒沢公園	1	100.0	29,843	0.6	1	100.0	28,599	0.5
	T-32	KDX レジデンス三宿	1	96.0	26,570	0.5	1	94.1	25,493	0.5
	T-33	KDX レジデンス用賀	1	100.0	26,109	0.5	1	100.0	23,643	0.4
	T-34	KDX レジデンス下馬	1	100.0	20,089	0.4	1	93.7	19,439	0.4
	T-35	ラフィネ南馬込	1	100.0	51,614	1.0	1	100.0	51,614	0.9
	T-36	KDX レジデンス雪谷大塚	1	95.7	39,505	0.7	1	98.7	37,978	0.7
	T-37	KDX レジデンス田園調布	1	91.7	36,379	0.7	1	94.4	35,397	0.7
	T-38	KDX レジデンス多摩川	1	96.5	28,005	0.5	1	98.3	27,800	0.5
	T-39	KDX レジデンス門前仲町	1	93.7	26,915	0.5	1	100.0	26,631	0.5
	T-40	KDX レジデンス御徒町	1	98.2	29,459	0.6	1	98.0	29,299	0.5
	T-41	KDX レジデンス元浅草	1	97.4	29,680	0.6	1	92.4	28,564	0.5
	T-42	KDX レジデンス板橋本町	1	94.0	23,752	0.4	1	96.1	23,083	0.4

地域	物件番号	不動産等の名称	第9期 (自平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)				第10期 (自平成28年8月1日 至 平成29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 (千円) (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 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
東京経済圏	T-43	KDX レジデンス小豆沢	1	90.2	19,583	0.4	1	97.9	17,846	0.3
	T-44	KDX レジデンス東武練馬	1	94.9	16,992	0.3	1	94.4	17,104	0.3
	T-45	KDX レジデンス横浜関内	1	90.8	35,489	0.7	1	88.0	33,360	0.6
	T-46	KDX レジデンス宮前平	1	95.1	37,100	0.7	1	89.8	36,058	0.7
	T-47	KDX レジデンス町田	1	87.0	59,579	1.1	1	100.0	60,872	1.1
	T-48	KDX レジデンス錦糸町	1	100.0	43,651	0.8	1	96.9	43,444	0.8
	T-49	KDX レジデンス日本橋浜町	1	100.0	30,139	0.6	1	100.0	30,134	0.6
	T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	1	95.4	18,217	0.3	1	96.8	18,461	0.3
	T-51	KDX レジデンス自由が丘	1	95.1	37,427	0.7	1	98.6	38,408	0.7
	T-52	KDX レジデンス戸越	1	95.9	119,586	2.2	1	95.5	119,029	2.2
	T-53	KDX レジデンス品川シーサイド	1	97.5	84,049	1.6	1	100.0	84,902	1.6
	T-54	KDX レジデンス大島	1	99.1	61,581	1.2	1	97.4	61,485	1.1
	T-55	KDX レジデンス大山	1	95.3	91,236	1.7	1	93.2	89,623	1.6
	T-56	KDX レジデンス半蔵門	1	97.7	127,690	2.4	1	97.0	128,593	2.4
	T-57	ピーサイト秋葉原	1	100.0	23,882	0.4	1	100.0	23,992	0.4
	T-58	ビュロー神楽坂	1	100.0	39,000	0.7	1	100.0	39,000	0.7
	T-59	KDX レジデンス千駄木	1	99.0	66,910	1.3	1	95.0	65,530	1.2
	T-60	KDX レジデンス成城	1	100.0	40,144	0.8	1	93.8	41,450	0.8
	T-61	KDX レジデンス秋葉原	1	85.8	35,533	0.7	1	100.0	37,074	0.7
	T-62	KDX レジデンス入谷	1	97.1	38,674	0.7	1	95.7	38,847	0.7
	T-63	KDX レジデンス立川	1	92.1	96,399	1.8	1	94.9	94,893	1.7
	T-64	KDX レジデンス鶴見	1	96.8	52,496	1.0	1	98.5	51,154	0.9
	T-65	KDX レジデンス森下千歳	1	98.7	38,900	0.7	1	98.7	37,405	0.7
	T-66	KDX レジデンス赤坂	1	93.1	36,136	0.7	1	100.0	36,519	0.7
	T-67	KDX レジデンス神田	1	100.0	25,625	0.5	1	100.0	25,613	0.5
	T-68	KDX レジデンス恵比寿	1	97.3	82,167	1.5	1	97.1	89,734	1.7
	T-69	KDX レジデンス西馬込	-	-	-	-	1	36.2	2,151	0.0
T-70	KDX レジデンス西麻布	-	-	-	-	1	100.0	37,540	0.7	
T-71	KDX レジデンス麻布仙台坂	-	-	-	-	1	100.0	24,931	0.5	
T-72	KDX レジデンス早稲田鶴巻	-	-	-	-	1	100.0	20,508	0.4	
T-73	KDX レジデンス文京湯島	-	-	-	-	1	100.0	23,961	0.4	
T-74	KDX レジデンス上石神井	-	-	-	-	1	97.8	23,118	0.4	
T-75	KDX レジデンス新大塚	-	-	-	-	1	100.0	11,304	0.2	
T-76	KDX レジデンス桜上水	-	-	-	-	1	100.0	17,433	0.3	
T-77	KDX レジデンス両国	-	-	-	-	1	87.2	9,986	0.2	
地方経済圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス (注4)	1	96.7	29,540	0.6	-	-	14,459	0.3
	R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	1	95.7	51,074	1.0	1	93.4	50,540	0.9
	R-3	KDX 泉レジデンス	1	97.4	43,347	0.8	1	97.6	43,210	0.8
	R-4	KDX 千早レジデンス	1	94.8	49,719	0.9	1	99.2	47,685	0.9
	R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	1	88.6	103,918	2.0	1	94.4	104,504	1.9
	R-6	KDX 新町レジデンス	1	93.6	39,104	0.7	1	94.7	38,416	0.7
	R-7	KDX 宝塚レジデンス	1	91.4	58,049	1.1	1	97.1	56,390	1.0
	R-8	KDX 清水レジデンス	1	97.6	73,810	1.4	1	96.6	72,308	1.3
	R-9	KDX レジデンス大通公園	1	96.1	33,407	0.6	1	98.7	33,610	0.6

地域	物件番号	不動産等の名称	第9期 (自平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)				第10期 (自平成28年8月1日 至 平成29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 (千円) (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 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
			R-10	KDX レジデンス菊水四条	1	100.0	38,677	0.7	1	100.0
R-11	KDX レジデンス豊平公園	1	98.4	23,150	0.4	1	96.9	22,979	0.4	
R-12	KDX レジデンス上杉 (注4)	1	92.6	35,176	0.7	-	-	17,042	0.3	
R-13	KDX レジデンス一番町	1	97.3	27,732	0.5	1	91.6	28,169	0.5	
R-14	KDX レジデンス勾当台	1	96.2	20,021	0.4	1	88.9	19,532	0.4	
R-15	KDX レジデンス泉中央	1	92.7	23,387	0.4	1	97.9	23,193	0.4	
R-16	KDX レジデンス東桜 I	1	93.1	96,723	1.8	1	90.4	93,868	1.7	
R-17	KDX レジデンス東桜 II	1	91.0	38,994	0.7	1	95.5	38,794	0.7	
R-18	KDX レジデンス神宮前	1	97.8	40,361	0.8	1	92.0	39,155	0.7	
R-19	KDX レジデンス西大路	1	97.8	33,263	0.6	1	96.8	33,228	0.6	
R-20	KDX レジデンス西院	1	96.2	17,762	0.3	1	94.1	17,531	0.3	
R-21	KDX レジデンス難波	1	96.2	59,337	1.1	1	97.7	58,869	1.1	
R-22	KDX レジデンス難波南	1	95.7	56,191	1.1	1	95.6	55,878	1.0	
R-23	KDX レジデンス新大阪	1	90.9	21,785	0.4	1	95.4	21,362	0.4	
R-24	KDX レジデンス茨木 I・II	1	95.1	54,589	1.0	1	93.5	53,635	1.0	
R-25	KDX レジデンス豊中南	1	98.7	29,689	0.6	1	95.8	29,699	0.5	
R-26	KDX レジデンス守口	1	96.2	23,682	0.4	1	96.1	24,170	0.4	
R-27	KDX レジデンス三宮	1	92.2	40,580	0.8	1	96.7	37,361	0.7	
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	95.7	65,868	1.2	1	100.0	65,864	1.2	
R-29	KDX レジデンス舟入幸町	1	100.0	27,745	0.5	1	100.0	27,186	0.5	
R-30	KDX レジデンス天神東 II	1	93.7	30,822	0.6	1	100.0	29,906	0.5	
R-32	KDX レジデンス西公園	1	94.5	29,850	0.6	1	82.3	30,963	0.6	
R-33	KDX レジデンス平尾浄水町	1	92.4	27,021	0.5	1	87.7	26,610	0.5	
R-34	メロディーハイム御殿山	1	92.1	20,047	0.4	1	91.8	21,544	0.4	
R-35	レオパレス Flat 新栄	1	100.0	121,557	2.3	1	100.0	121,557	2.2	
R-36	KDX レジデンス甲南山手	1	98.4	33,633	0.6	1	92.2	32,724	0.6	
R-37	KDX レジデンス本町橋	1	94.4	111,935	2.1	1	96.3	107,683	2.0	
R-38	KDX レジデンス南草津	1	94.7	95,522	1.8	1	98.4	99,148	1.8	
R-39	KDX レジデンス大濠 ハーバービュータワー	1	93.5	185,637	3.5	1	90.9	175,150	3.2	
R-40	KDX レジデンス南三条	1	95.3	53,003	1.0	1	98.3	53,558	1.0	
R-41	セレニテ北久宝寺	1	96.9	32,746	0.6	1	97.4	41,470	0.8	
R-42	セレニテ西宮本町	-	-	-	-	1	100.0	7,798	0.1	
合計			104	95.9	5,329,011	100.0	112	96.2	5,437,617	100.0

- (注1) 「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。平成29年1月31日現在、底地の1物件及びラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産のすべてについて、マスターリース契約が締結されており、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数(延べ数)、及びマスターリース契約が締結されていない物件については、エンドテナント数を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は15社となります。
- (注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体(ただし、底地を除きます。)の稼働率を記載しています。なお、第10期においては、底地(敷地面積合計3,040.11㎡)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.2%になります。
- (注3) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の各期の不動産賃貸事業収入の合計を記載しています。
- (注4) 平成28年11月1日に譲渡しました。

(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 (千円)		時価 (千円) (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	66,300,000	55,300,000	54,619
合 計	—	66,300,000	55,300,000	54,619

(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11期（平成29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（千円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-59	KDX レジデンス千駄木	東京都文京区	大規模修繕工事	自 平成29年2月 至 平成29年7月	54,648	—	—
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	外壁改修工事	自 平成29年2月 至 平成29年7月	54,648	—	—
T-27	KDX レジデンス四谷	東京都新宿区	機械式駐車場設備交換工事	自 平成29年2月 至 平成29年7月	5,300	—	—
T-59	KDX レジデンス千駄木	東京都文京区	共用部設備交換工事	自 平成29年2月 至 平成29年7月	5,000	—	—
T-63	KDX レジデンス立川	東京都立川市	立体駐車場設備交換工事	自 平成29年2月 至 平成29年7月	4,622	—	—

(2) 期中の資本的支出

当期（平成29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220,695千円であり、修繕費に計上した208,250千円と合わせ、合計428,946千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（千円）
T-37	KDX レジデンス田園調布	東京都大田区	大規模修繕工事等	自 平成28年9月 至 平成28年12月	30,289
R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	外壁改修工事	自 平成28年9月 至 平成28年12月	24,310
R-24	KDX レジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市	屋根改修工事	自 平成28年9月 至 平成28年11月	21,793
R-38	KDX レジデンス南草津	滋賀県草津市	外壁改修工事	自 平成28年10月 至 平成29年1月	14,271
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	共用部LED化工事	自 平成28年11月 至 平成28年11月	8,093
その他					121,936
ポートフォリオ全体					220,695

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	自平成27年2月1日 至平成27年7月31日	自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日
当期首積立金残高	429,928千円	706,095千円	777,091千円	938,623千円	1,074,666千円
当期積立額	288,867千円	94,397千円	189,992千円	149,147千円	149,326千円
当期積立金取崩額	12,699千円	23,401千円	28,460千円	13,104千円	62,459千円
次期繰越額	706,095千円	777,091千円	938,623千円	1,074,666千円	1,161,533千円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第9期	第10期
	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日
① 資産運用報酬（注）	355,306千円	363,967千円
② 資産保管手数料	11,003千円	10,997千円
③ 一般事務委託手数料	37,574千円	37,513千円
④ 役員報酬	4,500千円	4,500千円
⑤ その他営業費用	168,880千円	162,422千円
合計	577,264千円	579,401千円

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬（第10期81,673千円）及び物件売却に係る運用報酬（第10期6,505千円）があります。

(2) 借入状況

平成29年1月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行(注5)	平成28年8月1日	—	1,000	0.431	平成29年7月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	小計		—	1,000					
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	平成25年8月7日	3,000	—	0.787	平成28年8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	—					
	株式会社りそな銀行		500	—					
	みずほ信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社みずほ銀行		500	—					
	株式会社三井住友銀行(注6)	平成25年8月7日	4,000	4,000	0.910	平成29年8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注6)		2,500	2,500					
	株式会社あおぞら銀行(注6)		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行(注6)		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社(注6)		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社(注6)		500	500					
	株式会社みずほ銀行(注6)		500	500					
小計		19,500	11,000						
長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	平成25年8月7日	3,250	3,250	1.052	平成30年8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社みずほ銀行		250	250					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	平成25年8月7日	3,000	3,000	1.088	平成30年8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年1月31日	1,000	1,000	1.109	平成33年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	1,000	1,000	1.221	平成33年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年3月28日	1,350	1,350	1.183	平成33年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月30日	2,000	2,000	1.267	平成34年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年4月30日	1,500	1,500	1.267	平成34年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月30日	1,000	1,000	1.267	平成34年4月30日			
	株式会社りそな銀行	平成26年4月30日	1,000	1,000	1.267	平成34年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年8月7日	1,100	1,100	0.916	平成33年8月7日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100	1,100					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社みずほ銀行	平成26年8月7日	600	600	0.916	平成33年8月7日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		350	350					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	平成26年8月7日	1,000	1,000	0.996	平成33年8月7日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年8月7日	400	400	1.254	平成35年8月7日			
	株式会社三菱東京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)	平成26年8月7日	500	500	1.320	平成35年8月7日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年8月29日	600	600	0.945	平成33年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年8月29日	600	600	0.945	平成33年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年8月29日	500	500	0.945	平成33年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月14日	950	950	1.083	平成34年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月28日	2,000	2,000	0.804	平成32年11月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年11月28日	1,500	1,500	0.689	平成31年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年2月5日	1,200	1,200	0.875	平成34年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月5日	1,200	1,200	1.105	平成36年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年4月30日	2,000	2,000	0.875	平成34年4月30日			
	株式会社りそな銀行	平成27年4月30日	1,500	1,500	0.987	平成35年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年4月30日	2,000	2,000	1.100	平成36年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年4月30日	1,000	1,000	1.265	平成37年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年8月31日	300	300	0.678	平成32年8月31日			
	株式会社りそな銀行	平成27年8月31日	1,100	1,100	0.923	平成34年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年8月31日	700	700	0.923	平成34年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年8月31日	950	950	1.047	平成35年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年8月31日	1,700	1,700	1.169	平成36年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年8月31日	950	950	1.169	平成36年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年8月31日	2,000	2,000	1.345	平成37年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	平成27年8月31日	1,000	1,000	1.193	平成36年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月27日	300	300	0.624	平成32年10月27日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月27日	1,000	1,000	1.156	平成37年4月27日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年4月28日	1,000	1,000	0.819	平成37年4月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成28年4月28日	2,500	2,500	0.903	平成38年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)	平成28年8月1日	—	1,000	0.660	平成37年7月31日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	平成28年8月30日	—	1,500	0.816	平成38年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成28年8月31日	—	1,000	0.713	平成36年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年8月31日	—	1,000	0.797	平成37年8月31日			
	株式会社りそな銀行	平成28年8月31日	—	500	0.797	平成37年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)	平成28年8月31日	—	2,000	0.670	平成37年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	平成28年8月31日	—	500	0.751	平成37年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年8月31日	—	3,000	0.906	平成38年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	平成28年11月1日	—	1,000	0.773	平成37年10月31日			
	小計		55,300	66,800					
合計		74,800	78,800						

(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、小数第四位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引等を行った借入れについては、金利スワップ等の効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 固定金利による借入れです。

(注4) 資金用途は、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) 平成28年8月31日に1,000百万円を一部期限前弁済しています。

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

(3) 投資法人債

平成29年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成28年8月30日	—	1,000	0.200	平成33年8月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成28年8月30日	—	1,000	0.540	平成38年8月28日			
第3回無担保投資法人債	平成28年8月30日	—	1,000	0.800	平成40年8月30日			
合計		—	3,000					

(注1) 資金用途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

(注2) 適格機関投資家限定及び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等

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(千円)(注)	譲渡年月日	譲渡価格(千円)(注)	帳簿価額(千円)	売却損益(千円)
信託受益権	T-69	KDX レジデンス西馬込	平成28年8月30日	1,130,000	—	—	—	—
信託受益権	T-70	KDX レジデンス西麻布	平成28年8月1日	1,224,000	—	—	—	—
信託受益権	T-71	KDX レジデンス麻布仙台坂	平成28年8月1日	792,300	—	—	—	—
信託受益権	T-72	KDX レジデンス早稲田鶴巻	平成28年8月1日	561,000	—	—	—	—
信託受益権	T-73	KDX レジデンス文京湯島	平成28年8月1日	695,000	—	—	—	—
信託受益権	T-74	KDX レジデンス上石神井	平成28年8月1日	648,000	—	—	—	—
信託受益権	T-75	KDX レジデンス新大塚	平成28年11月1日	764,000	—	—	—	—
信託受益権	T-76	KDX レジデンス桜上水	平成28年11月1日	894,000	—	—	—	—
信託受益権	T-77	KDX レジデンス両国	平成28年11月1日	842,000	—	—	—	—
信託受益権	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	—	—	平成28年11月1日	585,000	567,084	14,378
信託受益権	R-12	KDX レジデンス上杉	—	—	平成28年11月1日	716,000	695,659	16,100
信託受益権	R-42	セレニテ西宮本町	平成28年12月1日	617,048	—	—	—	—
合計				8,167,348		1,301,000	1,262,744	30,478

(注) 「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。)の千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(千円) (注1)	不動産鑑定評価額(千円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	T-69	KDX レジデンス西馬込	平成28年8月30日	1,130,000	1,170,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 4月1日
	信託受益権	T-70	KDX レジデンス西麻布	平成28年8月1日	1,224,000	1,420,000		平成28年 7月1日
	信託受益権	T-71	KDX レジデンス麻布仙台坂	平成28年8月1日	792,300	890,000		
	信託受益権	T-72	KDX レジデンス早稲田鶴巻	平成28年8月1日	561,000	765,000		
	信託受益権	T-73	KDX レジデンス文京湯島	平成28年8月1日	695,000	854,000		
	信託受益権	T-74	KDX レジデンス上石神井	平成28年8月1日	648,000	735,000		
	信託受益権	T-75	KDX レジデンス新大塚	平成28年11月1日	764,000	899,000		
	信託受益権	T-76	KDX レジデンス桜上水	平成28年11月1日	894,000	1,050,000		
	信託受益権	T-77	KDX レジデンス两国	平成28年11月1日	842,000	980,000		
	信託受益権	R-42	セレニテ西宮本町	平成28年12月1日	617,048	707,000		
譲渡	信託受益権	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	平成28年11月1日	585,000	754,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 7月1日
	信託受益権	R-12	KDX レジデンス上杉	平成28年11月1日	716,000	882,000	大和不動産鑑定 株式会社	

(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。)の千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その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記以外の取引については、東陽監査法人にその調査を委託しています。平成28年8月1日から平成29年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ4件であり、当該取引について東陽監査法人から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する 割合 (B)/(A)
		支払先	支払金額 (B)	
プロバティ・マネジメント報酬	200百万円	株式会社スペースデザイン	1百万円	0.5%
建物管理料	164百万円	株式会社スペースデザイン	2百万円	1.4%

(注) 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。

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

本資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

該当事項はありません。

②保有等の状況

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,146,011	5,679,445
信託現金及び信託預金	3,587,036	3,759,906
営業未収入金	45,529	24,790
前払費用	6,174	3,356
繰延税金資産	14	61
未収消費税等	43,758	—
その他	2,300	503
流動資産合計	8,830,826	9,468,062
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	63,289,609	65,456,096
減価償却累計額	△ 4,482,346	△ 5,222,324
信託建物（純額）	58,807,263	60,233,772
信託構築物	397,122	439,236
減価償却累計額	△ 74,438	△ 86,535
信託構築物（純額）	322,684	352,701
信託機械及び装置	1,243,853	1,253,773
減価償却累計額	△ 142,746	△ 169,872
信託機械及び装置（純額）	1,101,107	1,083,901
信託工具、器具及び備品	151,976	231,646
減価償却累計額	△ 7,850	△ 13,465
信託工具、器具及び備品（純額）	144,126	218,181
信託土地	88,038,597	93,118,700
有形固定資産合計	150,211,821	156,805,298
投資その他の資産		
投資有価証券	62,397	—
差入敷金及び保証金	10,950	10,561
長期前払費用	756,459	864,092
その他	—	54,619
投資その他の資産合計	829,807	929,273
固定資産合計	151,041,628	157,734,571
繰延資産		
創立費	3,053	—
投資法人債発行費	—	28,219
投資口交付費	72,819	45,830
繰延資産合計	75,873	74,049
資産合計	159,948,328	167,276,684

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成28年7月31日）	当期 （平成29年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	336,650	401,777
短期借入金	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,500,000	11,000,000
未払金	188,167	193,691
未払費用	20,220	24,468
未払法人税等	692	1,695
未払消費税等	14,553	19,528
前受金	706,262	753,979
預り金	52,106	62,612
流動負債合計	9,818,652	13,457,752
固定負債		
投資法人債	—	3,000,000
長期借入金	66,300,000	66,800,000
信託預り敷金及び保証金	1,422,073	1,466,769
その他	42,355	—
固定負債合計	67,764,428	71,266,769
負債合計	77,583,081	84,724,522
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,379	80,132,379
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,275,223	2,365,163
剰余金合計	2,275,223	2,365,163
投資主資本合計	82,407,602	82,497,542
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 42,355	54,619
評価・換算差額等合計	△ 42,355	54,619
純資産合計	※1 82,365,247	※1 82,552,161
負債純資産合計	159,948,328	167,276,684

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自 至	平成28年2月 1日 平成28年7月 31日	自 至	平成28年8月 1日 平成29年1月 31日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	4,872,868	※1	5,025,371
その他貸貸事業収入	※1	456,142	※1	412,245
不動産等売却益		—	※2	30,478
受取配当金		4,790		—
営業収益合計		5,333,801		5,468,095
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,032,807	※1	2,050,357
資産運用報酬		355,306		363,967
資産保管手数料		11,003		10,997
一般事務委託手数料		37,574		37,513
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		168,880		162,422
営業費用合計		2,610,072		2,629,759
営業利益		2,723,729		2,838,336
営業外収益				
受取利息		252		25
未払分配金除斥益		801		174
還付加算金		1		156
営業外収益合計		1,055		356
営業外費用				
支払利息		373,683		389,776
投資法人債利息		—		6,515
デリバティブ関連費用		1,644		—
融資手数料		101,784		98,682
創立費償却		5,243		3,053
投資法人債発行費償却		—		1,878
投資口交付費償却		49,318		26,989
営業外費用合計		531,674		526,895
経常利益		2,193,110		2,311,797
税引前当期純利益		2,193,110		2,311,797
法人税、住民税及び事業税		899		1,698
法人税等調整額		△ 14		△ 47
法人税等合計		885		1,651
当期純利益		2,192,224		2,310,145
前期繰越利益		82,998		55,017
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,275,223		2,365,163

V. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	80,132,379	2,258,172	2,258,172	82,390,551	△ 1,032	△ 1,032	82,389,519
当期変動額							
剰余金の配当		△ 2,175,173	△ 2,175,173	△ 2,175,173			△ 2,175,173
当期純利益		2,192,224	2,192,224	2,192,224			2,192,224
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△ 41,323	△ 41,323	△ 41,323
当期変動額合計	-	17,051	17,051	17,051	△ 41,323	△ 41,323	△ 24,271
当期末残高	※1 80,132,379	2,275,223	2,275,223	82,407,602	△ 42,355	△ 42,355	82,365,247

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	80,132,379	2,275,223	2,275,223	82,407,602	△ 42,355	△ 42,355	82,365,247
当期変動額							
剰余金の配当		△ 2,220,206	△ 2,220,206	△ 2,220,206			△ 2,220,206
当期純利益		2,310,145	2,310,145	2,310,145			2,310,145
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					96,974	96,974	96,974
当期変動額合計	-	89,939	89,939	89,939	96,974	96,974	186,914
当期末残高	※1 80,132,379	2,365,163	2,365,163	82,497,542	54,619	54,619	82,552,161

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 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	当期 自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日																
1. 資産の評価基準 及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>																
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。）</p> <p>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;">3～65年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～30年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">10～30年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	3～45年	機械及び装置	8～30年	工具、器具及び備品	10～30年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）</p> <p>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;">2～67年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3～48年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～30年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6～30年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	建物	2～67年	構築物	3～48年	機械及び装置	8～30年	工具、器具及び備品	6～30年
建物	3～65年																	
構築物	3～45年																	
機械及び装置	8～30年																	
工具、器具及び備品	10～30年																	
建物	2～67年																	
構築物	3～48年																	
機械及び装置	8～30年																	
工具、器具及び備品	6～30年																	
3. 繰延資産の処理 方法	<p>(1) 創立費</p> <p>定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費</p> <p>定額法（3年）により償却しています。</p>	<p>(1) 創立費</p> <p>定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費</p> <p>定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(3) 投資法人債発行費</p> <p>償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	当期 自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日
4. 収益及び費用の 計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 7,827 千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p>

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	当期 自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日
6. その他計算書類 作成のための基 本となる重要な 事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p style="margin-left: 20px;">① 信託現金及び信託預金</p> <p style="margin-left: 20px;">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</p> <p style="margin-left: 20px;">③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p style="margin-left: 20px;">① 信託現金及び信託預金</p> <p style="margin-left: 20px;">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</p> <p style="margin-left: 20px;">③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成28年7月31日）	当期 （平成29年1月31日）
<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	当期 自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,561,414</p> <p>地代収入 43,750</p> <p>共益費収入 267,704</p> <p style="border-top: 1px solid black;">計 4,872,868</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 176,780</p> <p>その他収入 279,361</p> <p style="border-top: 1px solid black;">計 456,142</p> <p style="border-top: 1px solid black;">不動産賃貸事業収益合計 5,329,011</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 369,393</p> <p>水道光熱費 90,264</p> <p>公租公課 314,741</p> <p>修繕費 210,659</p> <p>保険料 7,823</p> <p>信託報酬 39,850</p> <p>減価償却費 857,592</p> <p>その他賃貸事業費用 142,482</p> <p style="border-top: 1px solid black;">不動産賃貸事業費用合計 2,032,807</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,296,203</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,702,099</p> <p>地代収入 43,749</p> <p>共益費収入 279,521</p> <p style="border-top: 1px solid black;">計 5,025,371</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 176,046</p> <p>その他収入 236,199</p> <p style="border-top: 1px solid black;">計 412,245</p> <p style="border-top: 1px solid black;">不動産賃貸事業収益合計 5,437,617</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 364,753</p> <p>水道光熱費 92,098</p> <p>公租公課 311,891</p> <p>修繕費 208,250</p> <p>保険料 8,110</p> <p>信託報酬 41,647</p> <p>減価償却費 878,295</p> <p>その他賃貸事業費用 145,309</p> <p style="border-top: 1px solid black;">不動産賃貸事業費用合計 2,050,357</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,387,259</p>
	<p>※2. 不動産等売却損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>① KDX 豊平三条レジデンス</p> <p>不動産等売却収入 585,000</p> <p>不動産等売却原価 567,084</p> <p>その他売却費用 3,537</p> <p style="border-top: 1px solid black;">不動産等売却益 14,378</p> <p>② KDX レジデンス上杉</p> <p>不動産等売却収入 716,000</p> <p>不動産等売却原価 695,659</p> <p>その他売却費用 4,239</p> <p style="border-top: 1px solid black;">不動産等売却益 16,100</p>

〔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 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日		当期 自 平成28年8月 1日 至 平成29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	5,000,000 口	発行可能投資口総口数
	発行済投資口の総口数	349,089 口	発行済投資口の総口数	349,089 口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成28年7月31日）	当期 （平成29年1月31日）
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） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 14 繰延ヘッジ損益 13,380 投資有価証券評価損 8,876 繰延税金資産合計 22,270 評価性引当額 △22,256 繰延税金資産の純額 14	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） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 61 繰延税金資産合計 61 繰延税金資産の純額 61
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 法定実効税率 32.31% （調整） 支払分配金の損金算入額 △32.71% その他 0.44% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	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 法定実効税率 33.35% （調整） 支払分配金の損金算入額 △32.90% その他 △0.38% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%

〔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 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	当期 自 平成28年8月 1日 至 平成29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 平成 28 年 2 月 1 日 至 平成 28 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、返済期日は最長で第 9 期末（平成 28 年 7 月 31 日）後 9 年 9 ヶ月になりますが、返済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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 28 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	5,146,011	5,146,011	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,587,036	3,587,036	—
資産計	8,733,047	8,733,047	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,500,000	8,467,366	△32,633
(3) 長期借入金	66,300,000	67,075,351	775,351
負債計	74,800,000	75,542,717	742,717
デリバティブ取引	△42,355	△42,355	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (3) 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	3,500,000	3,500,000	△42,355	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	65,800,000	57,300,000	※	—
合計			69,300,000	60,800,000	△42,355	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	62,397

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

なお、当期において投資有価証券評価損 27,964 千円を計上しています。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	5,146,011
信託現金及び信託預金	3,587,036
合計	8,733,047

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	8,500,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	5,950,000	36,850,000
合計	8,500,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	5,950,000	36,850,000

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第10期末（平成29年1月31日）後9年7ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第10期末（平成29年1月31日）後11年7ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

変動金利による借入金は、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、定期的実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 29 年 1 月 31 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,679,445	5,679,445	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,759,906	3,759,906	—
資産計	9,439,351	9,439,351	—
(1) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	11,005,140	5,140
(3) 投資法人債	3,000,000	2,961,300	△38,700
(4) 長期借入金	66,800,000	66,990,356	190,356
負債計	81,800,000	81,956,797	156,797
デリバティブ取引	54,619	54,619	—

(注 1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	9,000,000	9,000,000	54,619	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	57,300,000	46,300,000	※	—
合計			66,300,000	55,300,000	54,619	

※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	5,679,445
信託現金及び信託預金	3,759,906
合計	9,439,351

(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	1,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	2,000,000
長期借入金	11,000,000	11,000,000	1,500,000	3,600,000	10,000,000	40,700,000
合計	12,000,000	11,000,000	1,500,000	3,600,000	11,000,000	42,700,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
150,905,658	△693,837	150,211,821	170,203,000

(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、当期の主な減少額は減価償却費(857,592千円)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、平成28年11月1日譲渡予定のKDX豊平三条レジデンス及びKDXレジデンス上杉については、平成28年7月26日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額(KDX豊平三条レジデンス585,000千円、KDXレジデンス上杉716,000千円)に基づいています。

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

当期(自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
150,211,821	6,593,476	156,805,298	180,618,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権10物件の取得(8,513,821千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却(1,262,744千円)及び減価償却費(878,295千円)です。

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

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

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	当期 自 平成28年8月1日 至 平成29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 平成 28 年 2 月 1 日 至 平成 28 年 7 月 31 日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (注 1)	取引の内容 (注 2)	取引金額 (千円) (注 3)	科目	期末残高 (千円)
資産保 管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	1.55%	支払利息	8,391	1年内返済予定 の長期借入金	500,000
						長期借入金	2,200,000
						未払費用	131

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

(注3) 取引金額には消費税は含まれていません。

当期（自 平成 28 年 8 月 1 日 至 平成 29 年 1 月 31 日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (注 1)	取引の内容 (注 2)	取引金額 (千円) (注 3)	科目	期末残高 (千円)
資産保 管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	1.60%	資金の返済	500,000	1年内返済予定 の長期借入金	500,000
				資金の借入れ	500,000	長期借入金	2,200,000
				支払利息	8,519	未払費用	46

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

(注3) 取引金額には消費税は含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日		当期 自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日	
1口当たり純資産額	235,943 円	1口当たり純資産額	236,478 円
1口当たり当期純利益	6,279 円	1口当たり当期純利益	6,617 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 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日		当期 自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日	
当期純利益（千円）	2,192,224	当期純利益（千円）	2,310,145
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,192,224	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,310,145
期中平均投資口数（口）	349,089	期中平均投資口数（口）	349,089

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成 28 年 2 月 1 日 至 平成 28 年 7 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 28 年 8 月 1 日 至 平成 29 年 1 月 31 日）

該当事項はありません。

VII. 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前期 (ご参考) 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	当期 自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日
	I 当期末処分利益		2,275,223,755 円
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		2,220,206,040 円 (6,360 円)	2,280,598,437 円 (6,533 円)
III 次期繰越利益		55,017,715 円	84,564,721 円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第 38 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益 2,192,224,944 円に前期繰越利益の一部である 27,981,096 円を合わせた 2,220,206,040 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、当期末処分利益から前期内部留保額及び当期の不動産等売却益 30,478,618 円のうち、課税後の全額に相当する金額を内部留保し、その残額のうち発行済投資口の総口数 349,089 口の整数倍の最大値となる 2,280,598,437 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>

VIII. 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年3月14日

ケネディクス・レジデンシャル投資法人
役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

吉村 基 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

安部 里史 

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・レジデンシャル投資法人の平成28年8月1日から平成29年1月31日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に關する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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

利害関係

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

以 上

IX. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年2月 1日 平成28年7月31日	自 至	平成28年8月 1日 平成29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		2,193,110		2,311,797
減価償却費		857,592		878,295
創立費償却		5,243		3,053
投資法人債発行費償却		—		1,878
投資口交付費償却		49,318		26,989
受取利息		△ 252		△ 25
支払利息		373,683		396,291
デリバティブ関連費用		1,644		—
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 20,507		20,739
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△ 43,758		43,758
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 2,831		2,818
営業未払金の増減額 (△は減少)		△ 78,310		85,614
未払金の増減額 (△は減少)		△ 879		5,710
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△ 72,758		4,974
前受金の増減額 (△は減少)		7,908		47,716
長期前払費用の増減額 (△は増加)		30,769		△ 107,633
信託有形固定資産の売却による減少額		—		1,262,744
その他		25,275		16,460
小計		3,325,248		5,001,186
利息の受取額		252		25
利息の支払額		△ 373,797		△ 392,043
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 1,509		1,432
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,950,194		4,610,601
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△ 157,480		△ 8,755,004
投資有価証券の払戻による収入		42,535		56,494
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 141,073		△ 124,324
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		148,081		169,200
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 107,937		△ 8,653,633
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		—		2,000,000
短期借入金の返済による支出		—		△ 1,000,000
長期借入れによる収入		3,500,000		11,500,000
長期借入金の返済による支出		△ 3,500,000		△ 8,500,000
投資法人債の発行による収入		—		2,969,902
分配金の支払額		△ 2,176,084		△ 2,220,566
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 2,176,084		4,749,336
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		666,173		706,303
現金及び現金同等物の期首残高		8,066,874		8,733,047
現金及び現金同等物の期末残高	※1	8,733,047	※1	9,439,351

(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]

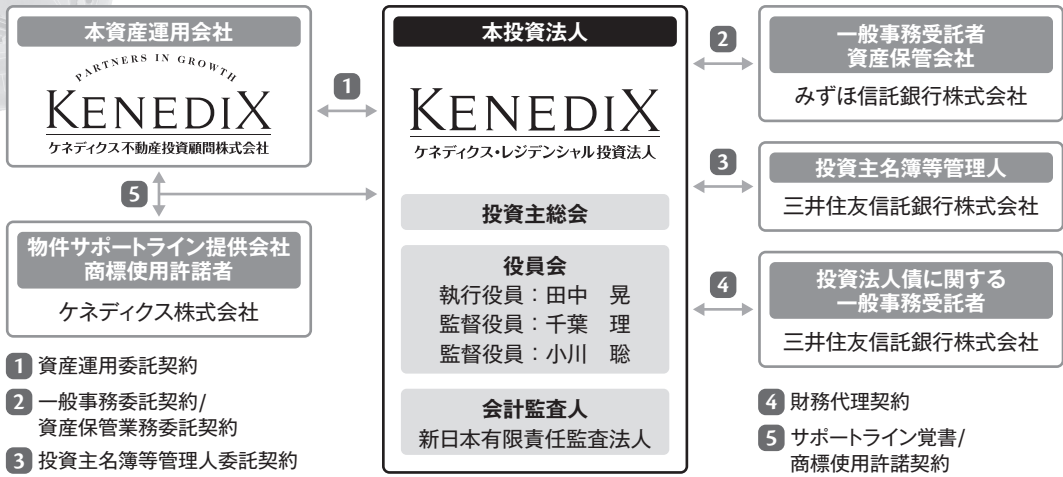
期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月 1日 至 平成29年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前 期	当 期
自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月 1日 至 平成29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 (平成 28 年 7 月 31 日現在) 現金及び預金 5,146,011 千円 信託現金及び信託預金 3,587,036 千円 現金及び現金同等物 8,733,047 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 (平成 29 年 1 月 31 日現在) 現金及び預金 5,679,445 千円 信託現金及び信託預金 3,759,906 千円 現金及び現金同等物 9,439,351 千円

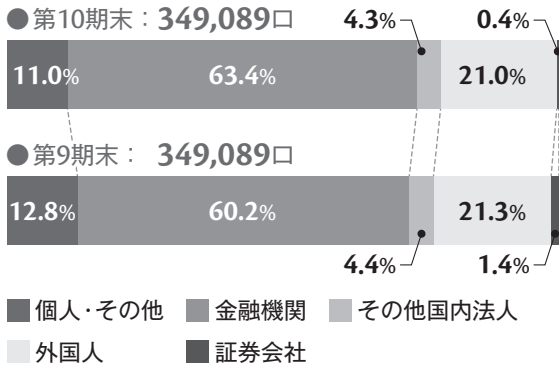
投資主インフォメーション

本投資法人の仕組み (平成29年1月31日現在)

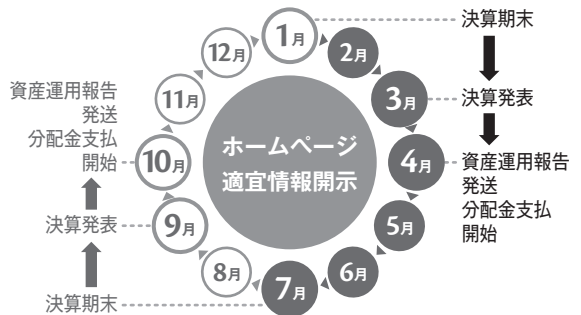


投資主の状況 (平成29年1月31日現在)

投資口数比率の推移



年間スケジュール



投資主メモ

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

● 投資口に関する諸手続きについて

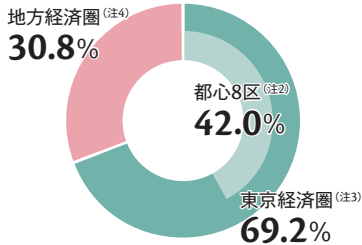
投資口に関する諸手続き(住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

● 分配金について

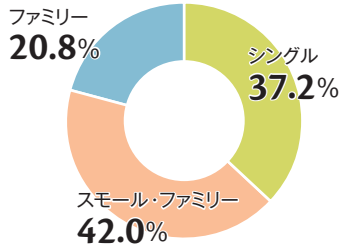
分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座及び郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

ポートフォリオの概要

● 地域別資産内訳 (注1)



● 住戸タイプ別資産内訳 (注1)

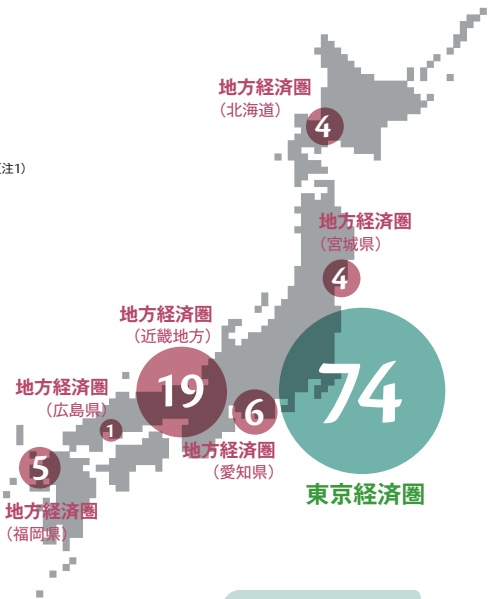


(注1) 「資産内訳」は、取得価格による割合を記載しています。「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない税抜価格をいいます。

(注2) 「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。

(注3) 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。

(注4) 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。



東京経済圏

T-1 地位 KDX代官山レジデンス	T-3 利便性 KDX大伝馬レジデンス	T-4 利便性 KDX岩本町レジデンス	T-5 地位 KDX文京千石レジデンス	T-6 利便性 KDX吾妻橋レジデンス	T-7 利便性 KDX志村坂上レジデンス
T-9 地位 コスモハイム元住吉(底地)	T-10 特殊性 KDX武蔵中原レジデンス	T-11 利便性 KDX千葉中央レジデンス	T-12 利便性 KDX川口幸町レジデンス	T-13 地位 KDXレジデンス白金I	T-15 地位 KDXレジデンス白金II
T-16 地位 KDXレジデンス南青山	T-17 地位 KDXレジデンス南麻布	T-18 利便性 KDXレジデンス芝公園	T-19 利便性 KDXレジデンス麻布イースト	T-20 地位 KDXレジデンス高輪	T-21 地位 KDXレジデンス西原
T-22 地位 KDXレジデンス代官山II	T-23 地位 KDXレジデンス千駄ヶ谷	T-24 利便性 KDXレジデンス日本橋水天宮	T-25 特殊性 KDXレジデンス日本橋箱崎	T-26 利便性 KDXレジデンス東新宿	T-27 利便性 KDXレジデンス四谷
T-28 利便性 KDXレジデンス西新宿	T-29 地位 KDXレジデンス神楽坂	T-30 地位 KDXレジデンス二子玉川	T-31 地位 KDXレジデンス駒沢公園	T-32 地位 KDXレジデンス三宿	T-33 利便性 KDXレジデンス用賀

I 投資法人の概要

ポートフォリオの概要

東京経済圏



T-34
地位

KDXレジデンス下馬



T-35
地位

ラフィネ南馬込



T-36
地位

KDXレジデンス雪谷大塚



T-37
地位

KDXレジデンス田園調布



T-38
利便性

KDXレジデンス多摩川



T-39
利便性

KDXレジデンス門前仲町



T-40
利便性

KDXレジデンス御徒町



T-41
利便性

KDXレジデンス元浅草



T-42
利便性

KDXレジデンス板橋本町



T-43
利便性

KDXレジデンス小豆沢



T-44
利便性

KDXレジデンス東武練馬



T-45
利便性

KDXレジデンス横浜関内



T-46
地位

KDXレジデンス宮前平



T-47
利便性

KDXレジデンス町田



T-48
利便性

KDXレジデンス錦糸町



T-49
利便性

KDXレジデンス日本橋浜町



T-50
利便性

KDXレジデンス日本橋人形町



T-51
地位

KDXレジデンス自由が丘



T-52
利便性

KDXレジデンス戸越



T-53
利便性

KDXレジデンス品川シーサイド



T-54
利便性

KDXレジデンス大島



T-55
利便性

KDXレジデンス大山



T-56
地位

KDXレジデンス半蔵門



T-57
利便性

ビーサイト秋葉原



T-58
地位

ビュロー神楽坂



T-59
地位

KDXレジデンス千駄木



T-60
地位

KDXレジデンス成城



T-61
利便性

KDXレジデンス秋葉原



T-62
利便性

KDXレジデンス入谷



T-63
利便性

KDXレジデンス立川



T-64
利便性

KDXレジデンス鶴見



T-65
利便性

KDXレジデンス森下千歳



T-66
地位

KDXレジデンス赤坂



T-67
利便性

KDXレジデンス神田



T-68
地位

KDXレジデンス恵比寿



T-69
地位

KDXレジデンス西馬込



T-70
地位

10期取得

KDXレジデンス西麻布



T-71
地位

10期取得

KDXレジデンス麻布仙台坂



T-72
利便性

10期取得

KDXレジデンス早稲田鶴巻



T-73
地位

10期取得

KDXレジデンス文京湯島



T-74
利便性

10期取得

KDXレジデンス上石神井



T-75
利便性

10期取得

KDXレジデンス新大塚

東京経済圏



T-76
地位

10期
取得

KDXレジデンス桜上水



T-77
利便性

10期
取得

KDXレジデンス両国



R-2
地位

KDX定禅寺通レジデンス



R-3
利便性

KDX泉レジデンス



R-4
利便性

KDX千早レジデンス



R-5
利便性

KDX堺筋本町レジデンス



R-6
利便性

KDX新町レジデンス



R-7
地位

KDX宝塚レジデンス



R-8
利便性

KDX清水レジデンス



R-9
利便性

KDXレジデンス大通公園



R-10
利便性

KDXレジデンス菊水四条



R-11
利便性

KDXレジデンス豊平公園



R-13
地位

KDXレジデンス一番町



R-14
地位

KDXレジデンス勾当台



R-15
利便性

KDXレジデンス泉中央



R-16
利便性

KDXレジデンス東桜I



R-17
利便性

KDXレジデンス東桜II



R-18
利便性

KDXレジデンス神宮前



R-19
利便性

KDXレジデンス西大路



R-20
利便性

KDXレジデンス西院



R-21
利便性

KDXレジデンス難波



R-22
利便性

KDXレジデンス難波南



R-23
利便性

KDXレジデンス新大阪



R-24
地位

KDXレジデンス茨木・II



R-25
利便性

KDXレジデンス豊中南



R-26
利便性

KDXレジデンス守口



R-27
利便性

KDXレジデンス三宮



R-28
地位

芦屋ロイヤルホームズ



R-29
利便性

KDXレジデンス舟山幸町



R-30
利便性

KDXレジデンス天神東II



R-32
利便性

KDXレジデンス西公園



R-33
地位

KDXレジデンス平尾浄水町



R-34
利便性

メロディーハイム御殿山



R-35
利便性

レオパレスFlat新栄



R-36
地位

KDXレジデンス甲南山手



R-37
利便性

KDXレジデンス本町橋



R-38
特殊性

KDXレジデンス南草津



R-39
利便性

KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー



R-40
利便性

KDXレジデンス南三条



R-41
利便性

セレンティ北久宝寺



R-42
利便性

10期
取得

セレンティ西宮本町

地方経済圏

ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	第10期取得資産	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ (注)	土地評価	取得価格 (百万円)	期末稼働率 (%)
東京経済圏	T-1		KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	平成15年 2月 10日	SF	地位	4,700	100.0
	T-3		KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	平成19年 3月 14日	SF	利便性	1,775	96.2
	T-4		KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	平成19年 9月 5日	SF	利便性	822	100.0
	T-5		KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	平成17年 8月 9日	S	地位	1,488	100.0
	T-6		KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	平成19年 9月 26日	S	利便性	650	97.7
	T-7		KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	平成19年 7月 2日	F	利便性	2,830	92.9
	T-9		コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	—	—	地位	1,750	—
	T-10		KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	平成 3年 4月 23日	F	特殊性	637	97.2
	T-11		KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	平成19年 2月 23日	S	利便性	1,480	87.9
	T-12		KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	平成19年 2月 9日	SF	利便性	1,150	95.2
	T-13		KDXレジデンス白金I	東京都港区	平成15年 2月 21日	SF	地位	3,000	100.0
	T-15		KDXレジデンス白金II	東京都港区	平成16年11月 12日	S	地位	2,800	97.8
	T-16		KDXレジデンス南青山	東京都港区	平成16年 2月 26日	SF	地位	2,230	100.0
	T-17		KDXレジデンス南麻布	東京都港区	平成16年10月 7日	SF	地位	2,080	100.0
	T-18		KDXレジデンス芝公園	東京都港区	平成17年11月 18日	SF	利便性	1,781	98.4
	T-19		KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	平成16年 1月 6日	S	利便性	1,560	97.7
	T-20		KDXレジデンス高輪	東京都港区	平成19年 7月 19日	SF	地位	770	100.0
	T-21		KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	平成16年 4月 9日	SF	地位	1,450	100.0
	T-22		KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	平成 9年 1月 30日	F	地位	730	100.0
	T-23		KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	平成19年 1月 19日	SF	地位	650	100.0
	T-24		KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	平成17年 2月 24日	F	利便性	3,240	100.0
	T-25		KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	平成16年 2月 6日	S	特殊性	1,147	95.5
	T-26		KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	平成19年11月 21日	S	利便性	3,270	100.0
	T-27		KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	平成16年 3月 1日	F	利便性	2,260	100.0
	T-28		KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	平成17年10月 7日	S	利便性	1,000	96.4
	T-29		KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	平成18年 1月 17日	S	地位	720	97.2
	T-30		KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	平成10年 2月 23日	F	地位	1,250	94.7
	T-31		KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	平成18年 2月 6日	SF	地位	920	100.0
	T-32		KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	平成18年 5月 18日	S	地位	760	94.1
	T-33		KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	平成17年12月 20日	S	利便性	700	100.0
	T-34		KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	平成17年10月 13日	S	地位	600	93.7
	T-35		ラフィネ南馬込	東京都大田区	平成 4年 3月 25日	S	地位	1,250	100.0
	T-36		KDXレジデンス雲谷大塚	東京都大田区	平成18年 1月 11日	S	地位	1,050	98.7
	T-37		KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	平成 9年 2月 17日	F	地位	1,000	94.4
	T-38		KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	平成19年 2月 7日	S	利便性	776	98.3
	T-39		KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	平成17年 3月 31日	S	利便性	773	100.0
	T-40		KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	平成16年12月 7日	S	利便性	850	98.0
	T-41		KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	平成17年 1月 31日	SF	利便性	800	92.4
	T-42		KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	平成19年 8月 23日	S	利便性	620	96.1
	T-43		KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	平成18年10月 6日	S	利便性	550	97.9
	T-44		KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	平成19年 2月 11日	S	利便性	420	94.4
	T-45		KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	平成15年 3月 17日	S	利便性	800	88.0
	T-46		KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	平成10年10月 16日	F	地位	999	89.8
	T-47		KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	平成18年 6月 20日	F	利便性	1,800	100.0
	T-48		KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区	平成19年 3月 1日	F	利便性	1,350	96.9
	T-49		KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	平成17年 3月 3日	F	利便性	996	100.0
	T-50		KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	平成14年 8月 8日	S	利便性	530	96.8
	T-51		KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区	平成18年 3月 20日	SF	地位	1,268	98.6
	T-52		KDXレジデンス戸越	東京都品川区	平成18年11月 27日	SF	利便性	3,745	95.5
	T-53		KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	平成18年 8月 10日	S	利便性	2,593	100.0
	T-54		KDXレジデンス大島	東京都江東区	平成20年 7月 23日	S	利便性	1,857	97.4
	T-55		KDXレジデンス大山	東京都板橋区	平成20年 2月 13日	SF	利便性	2,679	93.2
	T-56		KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	平成15年12月 18日	F	地位	4,832	97.0
	T-57		ピーサイト秋葉原	東京都千代田区	平成17年12月 14日	S	利便性	850	100.0
	T-58		ピュロ神楽坂	東京都新宿区	平成18年 8月 31日	S	地位	1,360	100.0
	T-59		KDXレジデンス千駄木	東京都文京区	平成12年 3月 13日	F	地位	2,200	95.0
	T-60		KDXレジデンス成城	東京都世田谷区	平成19年 4月 10日	SF	地位	1,400	93.8
	T-61		KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	平成20年 1月 19日	SF	利便性	1,250	100.0
	T-62		KDXレジデンス入谷	東京都台東区	平成19年 2月 14日	S	利便性	1,062	95.7
	T-63		KDXレジデンス立川	東京都立川市	平成20年 3月 12日	S	利便性	3,026	94.9
	T-64		KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市	平成 2年 7月 31日	SF	利便性	1,050	98.5
	T-65		KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区	平成19年 1月 9日	S	利便性	1,100	98.7

地域	物件番号	第10期取得資産	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ (注)	土地評価	取得価格 (百万円)	期末稼働率 (%)
	T-66		KDXレジデンス赤坂	東京都港区	平成26年12月12日	SF	地位	1,150	100.0
	T-67		KDXレジデンス神田	東京都千代田区	平成27年2月6日	SF	利便性	700	100.0
	T-68		KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区	平成27年9月15日	SF	地位	2,845	97.1
	T-69	◆	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区	平成28年7月12日	S	地位	1,130	36.2
	T-70	◆	KDXレジデンス西麻布	東京都港区	平成20年2月20日	SF	地位	1,224	100.0
	T-71	◆	KDXレジデンス麻布仙台坂	東京都港区	平成18年10月6日	S	地位	792	100.0
	T-72	◆	KDXレジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区	平成19年8月6日	S	利便性	561	100.0
	T-73	◆	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区	平成18年1月23日	S	地位	695	100.0
	T-74	◆	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区	平成19年6月26日	S	利便性	648	97.8
	T-75	◆	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区	平成28年2月5日	S	利便性	764	100.0
	T-76	◆	KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区	平成28年9月13日	S	地位	894	100.0
	T-77	◆	KDXレジデンス両国	東京都墨田区	平成28年2月3日	S	利便性	842	87.2
東京経済圏 小計 74物件							小計	107,281	96.7

地方経済圏	R-2		KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	平成20年1月15日	S	地位	1,015	93.4
	R-3		KDX泉レジデンス	愛知県名古屋	平成21年4月7日	F	利便性	1,120	97.6
	R-4		KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	平成21年7月28日	SF	利便性	1,080	99.2
	R-5		KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月25日	SF	利便性	2,910	94.4
	R-6		KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月10日	S	利便性	1,015	94.7
	R-7		KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	平成20年2月29日	F	地位	1,510	97.1
	R-8		KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	平成20年5月2日	SF	利便性	1,680	96.6
	R-9		KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	平成19年1月4日	SF	利便性	765	98.7
	R-10		KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	平成19年2月22日	SF	利便性	830	100.0
	R-11		KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	平成19年2月17日	SF	利便性	445	96.9
	R-13		KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	平成19年4月26日	SF	地位	530	91.6
	R-14		KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	平成18年10月7日	SF	地位	520	88.9
	R-15		KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	平成19年3月1日	SF	利便性	480	97.9
	R-16		KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋	平成20年1月21日	SF	利便性	2,350	90.4
	R-17		KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋	平成18年3月2日	SF	利便性	900	95.5
	R-18		KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋	平成19年2月14日	SF	利便性	840	92.0
	R-19		KDXレジデンス西大路	京都府京都市	平成19年3月12日	S	利便性	813	96.8
	R-20		KDXレジデンス西院	京都府京都市	平成18年7月4日	S	利便性	440	94.1
	R-21		KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	平成18年7月12日	S	利便性	1,410	97.7
	R-22		KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	平成19年4月27日	S	利便性	1,350	95.6
	R-23		KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	平成19年2月17日	SF	利便性	510	95.4
	R-24		KDXレジデンス茨木I・II	大阪府茨木市	平成3年5月27日 平成5年3月17日	F	地位	1,275	93.5
	R-25		KDXレジデンス豊中	大阪府豊中市	平成19年3月5日	SF	利便性	740	95.8
	R-26		KDXレジデンス守口	大阪府守口市	平成18年10月26日	F	利便性	551	96.1
R-27		KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	平成19年1月10日	S	利便性	1,080	96.7	
R-28		芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	平成3年6月5日	F	地位	1,360	100.0	
R-29		KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	平成19年1月30日	S	利便性	588	100.0	
R-30		KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市	平成19年5月7日	SF	利便性	680	100.0	
R-32		KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	平成18年2月2日	F	利便性	763	82.3	
R-33		KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	平成17年10月18日	F	地位	760	87.7	
R-34		メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	平成元年7月14日	F	利便性	400	91.8	
R-35		レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋	平成16年11月15日	S	利便性	3,500	100.0	
R-36		KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市	平成20年3月6日	SF	地位	973	92.2	
R-37		KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市	平成19年2月28日	SF	利便性	3,201	96.3	
R-38		KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市	平成20年3月4日	S	特殊性	1,974	98.4	
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	平成21年2月17日	SF	利便性	4,606	90.9	
R-40		KDXレジデンス南三条	北海道札幌市	平成22年12月14日	SF	利便性	915	98.3	
R-41		セレンテ北久宝寺	大阪府大阪市	平成27年7月10日	S	利便性	1,290	97.4	
R-42	◆	セレンテ西宮本町	兵庫県西宮市	平成28年2月24日	S	利便性	617	100.0	
地方経済圏 小計 39物件							小計	47,787	95.6

合計 113物件							合計	155,069	96.2
----------	--	--	--	--	--	--	----	---------	------

(注)「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ(記号:S)(主として単身世帯を対象とする住宅)[1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であるもの]、スモール・ファミリータイプ(記号:SF)(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)[1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの]、ファミリータイプ(記号:F)(主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)[1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの]のいずれかに該当するかの別(ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ)を記載しています。

保有物件のご紹介

<p>1</p> <p>KDX大伝馬レジデンス SFタイプ</p>  <p>東京メトロ日比谷線 「小伝馬町」駅 徒歩約2分</p>	<p>2</p> <p>KDXレジデンス日本橋人形町 Sタイプ</p>  <p>東京メトロ日比谷線 「人形町」駅 徒歩約3分</p>	<p>3</p> <p>KDXレジデンス日本橋水天宮 Fタイプ</p>  <p>東京メトロ半蔵門線 「水天宮」駅 徒歩約2分</p>	<p>4</p> <p>KDXレジデンス日本橋箱崎 Sタイプ</p>  <p>東京メトロ半蔵門線 「水天宮」駅 徒歩約3分</p>	<p>5</p> <p>KDXレジデンス日本橋浜町 Fタイプ</p>  <p>都営地下鉄新宿線 「浜町」駅 徒歩約5分</p>
--	---	---	---	--

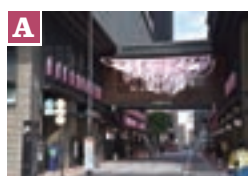
(注) Sタイプ:住戸タイプがシングルタイプの物件 Fタイプ:住戸タイプがファミリータイプの物件 SFタイプ:住戸タイプがスモール・ファミリータイプの物件

I 投資法人の概要



●日本橋七福神

名所のご案内



日本橋・室町周辺
歴史性と先進性を併せもつ街
日本橋三越本館や日本銀行本店といった歴史的構造物からCOREDO室町等の商業施設が混在し、今でも活気に溢れる街となっています。



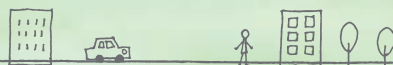
水天宮周辺
安産祈願で有名な街
江戸時代より安産・子授けの神様として人々から厚い信仰を集める神社です。安産や子授けの願掛け、お礼参りなどで人並みが途絶えることがない名所となっています。



兜町・茅場町周辺
日本ウォール街発祥の地
明治時代に金融の中核を担うようになり、日本初の国立銀行が兜町に完成し、後に東京証券取引所も誕生するなど、日本のウォール街と呼ばれるまでに成長しました。また、近代的な郵便事業発祥の地である日本橋郵便局では毎年元旦に年賀郵便の配達出発式が行われています。



人形町・浜町周辺
下町情緒が残る街
「人形町」は江戸の中心日本橋にある粋な東京の下町で、安産・子授けの神様 水天宮を中心に七福神を祀る八つの神社を大切に保存する土地柄です。また、明治座や浜町公園にぬける甘酒横丁には、味な老舗も多く、季節ごとに開かれるせともの市や、人形市、べったら市では、日本独特の暮らしの中にある季節感に触れられます。



日本橋

文化・商業・経済の中心地へと
発展を続ける街

まち紹介



江戸の中心地「日本橋」

日本橋は、慶長8年に江戸幕府の初代将軍である徳川家康の全国道路網整備計画に際し、最初の橋（木造の太鼓橋）が架けられ誕生したと伝えられています。

その後、明治44年に現在の石造二重アーチが架けられました。橋には麒麟像と獅子像が配置され和洋折衷のデザインとなっており、昔から街のシンボルとして人々に親しまれてきました。

日本橋という地名は、日本橋川に架かる「日本橋」が由来といわれています。

「東京まで〇〇kmの起点」：道路標識で「東京まで〇〇km」と書かれている多くは日本橋までの距離を表しています。「日本橋と言う町名」：東京都中央区には、日本橋本町、日本橋室町というように、住所に「日本橋」を冠する町が多数あります。昭和22年に日本橋区と京橋区が合併し中央区が新設される際に、地名に日本橋を残したいという声が多かったことから、現在の各町名となったといわれています。

江戸時代の物流に水路は不可欠で、日本橋川はその大動脈となっていました。従って日本橋は人と物が頻繁に行き交う、水陸両面にわたる重要拠点となり、その機能を担う商人や職人、さらには彼らの活動と生活を支えるための流通、金融、娯楽等の中心地となりました。現在もその歴史や伝統を守りながら、同時に都市再生計画を進め、新たな魅力ある街へと進化し続けています。

文化・商業・経済の街

日本橋には日本銀行本店、日本橋三越本館、日本橋高島屋などの歴史的建造物が多数あり、歴史を感じる街並みとなっています。

五街道の起点であった日本橋には、全国各地より人や物が行き交い、商業の中心地として栄えました。三越の起源でもある三井越後屋呉服店など、現在も続く老舗百貨店や、乾物店、海苔店、刃物店等多くの店が日本橋で創業しています。

また、当時の日本橋は商業に加え文化の中心地としても繁栄し、人形町界隈では江戸歌舞伎等が上演され人気を集めていました。

さらに、日本銀行本店や東京証券取引所なども開設され、経済の中心地としても発展を続けました。

新たな魅力ある街

日本橋周辺では日本橋室町エリアにて都市再生計画が進められ、平成22年に「COREDO室町」が開業した後、新しい商業施設等が次々と開業し、商業施設・オフィス・映画館・賃貸住宅等を融合させた街づくりが進められています。

このような日本橋エリアに、本投資法人は、「KDXレジデンス日本橋水天宮」、「KDXレジデンス日本橋箱崎」、「KDXレジデンス日本橋浜町」、「KDXレジデンス日本橋人形町」、「KDX大伝馬レジデンス」といったシングル向けからファミリー向けまでの賃貸マンションを保有しています。

日本橋には賑わいのある商業地域の他にも、安産祈願で有名な「水天宮」や、人形町の「甘酒横丁」といった下町情緒の残る小粋な界隈が多く残っており、潤いのある生活と利便性を求める单身世帯から家族世帯までの幅広い賃貸需要が見込まれます。



KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

<http://www.kdr-reit.com>

3
2
7
8