

KENEDIX
Residential Investment Corporation

東京都中央区日本橋兜町6番5号

じくらい

地位

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第4期 資産運用報告

自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日



KENEDIX
Residential Investment Corporation

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



芦屋

芦屋川の流に沿って作り出された美しい風景は、幾多の物語の舞台となってきた。日本において屈指の地位(じくらい)の高い土地であり、魅力的な街として多くの人々を惹きつけ続ける。

3
2
7
8

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4期(平成26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。

ここに本投資法人第4期の運用状況と決算概況につきましてご報告申し上げます。

資産規模を約3倍にする大胆な外部成長の実現

本投資法人は、資産規模の拡大による収益性の更なる安定化を目指し、平成25年7月に上場後初となる公募増資による資金調達を発表するとともに、平成25年8月に賃貸住宅60物件を取得いたしました。これにより、総資産額は第3期末(平成25年7月期)の330億円から第4期末は1,074億円(約3.3倍)へ、賃貸可能戸数は1,400戸から4,858戸(約3.5倍)へ、また運用資産数は20棟から80棟(約4.0倍)へ、大きく成長することができました。

ポートフォリオ・パフォーマンスの着実な改善と更なる安定性の向上

資産規模の拡大によりポートフォリオの分散が飛躍的に進んだこともあり、期間中の平均稼働率が第3期の94.6%から第4期は95.1%に上昇するとともに、期間中の解約戸数を賃貸可能戸数で除したテナント回転率も第3期の15.1%から11.4%に低下するなど、ポートフォリオのパフォーマンスを測る指標において、着実な改善と安定性の向上が確認されました。

予想を大幅に上回る1口当たり分配金の着地

安定性を増したポートフォリオと、引き続き良好な賃貸住宅マーケットの下、第4期は営業収益3,616百万円、営業利益2,125百万円、経常利益1,633百万円となり、当期純利益1,632百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり6,756円とさせていただくことになり、第3期実績の5,390円及び予想分配金6,100円を大きく上回る水準での着地となりました。

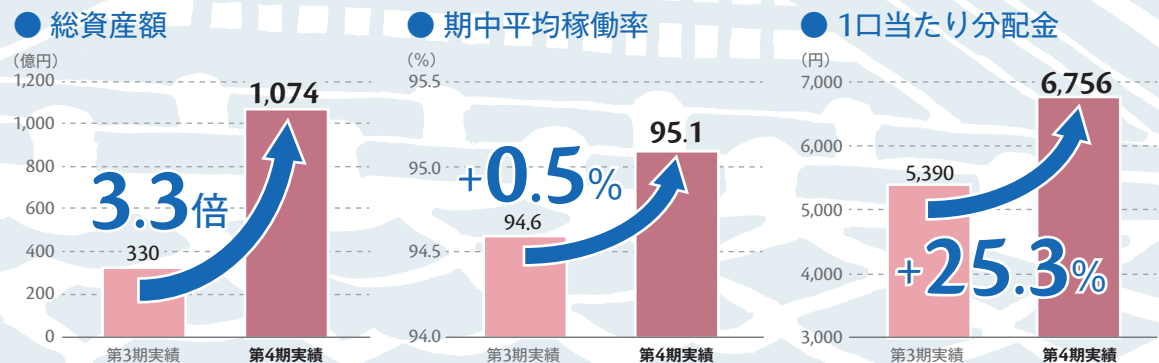
今後も引き続き、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現を目指し、運用をしていく所存でございます。

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(COO)兼
レジデンシャル・リート本部長
田中 晃



第4期(平成26年1月期)のハイライト



決算ハイライト

1口当たり分配金

第4期(平成26年1月期)実績

6,756円

第5期(平成26年7月期)予想

5,700円

(注)本投資法人における平成26年1月期の計算期間は平成25年8月1日から平成26年1月31日までの184日間です。また、平成26年7月期の計算期間は平成26年2月1日から平成26年7月31日までの181日間です。

運用状況

	第1期実績 (平成24年7月期)	第2期実績 (平成25年1月期)	第3期実績 (平成25年7月期)	第4期実績 (平成26年1月期)	第5期予想(参考) (平成26年7月期)
営業収益	553百万円	1,114百万円	1,135百万円	3,616百万円	3,681百万円
営業利益	336百万円	615百万円	553百万円	2,125百万円	1,797百万円
経常利益	256百万円	464百万円	407百万円	1,633百万円	1,378百万円
当期純利益	254百万円	463百万円	406百万円	1,632百万円	1,377百万円
投資口数	75,440口	75,440口	75,440口	241,622口	241,622口
1口当たり分配金	3,378円	6,145円	5,390円	6,756円	5,700円
期末稼働率	94.0%	95.1%	96.2%	95.9%	95.0%

(注)第5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26年3月13日時点でのものです。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。また、稼働率は期中平均(見込み)です。なお、各項目の金額は、平成26年3月13日付「平成26年1月期(平成25年8月1日～平成26年1月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。)

財務状況

	第1期実績 (平成24年7月期)	第2期実績 (平成25年1月期)	第3期実績 (平成25年7月期)	第4期実績 (平成26年1月期)
純資産額	14,028百万円	14,213百万円	14,171百万円	50,208百万円
総資産額	32,994百万円	33,195百万円	33,025百万円	107,400百万円
自己資本比率	42.5%	42.8%	42.9%	46.7%
1口当たり純資産額	185,953円	188,402円	187,847円	207,800円

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
本投資法人の投資哲学	IV 損益計算書	36
まち紹介一戸屋	V 投資主資本等変動計算書	37
Q&A	VI 注記表	38
投資法人の仕組み	VII 金銭の分配に係る計算書	51
ポートフォリオ一覧	VIII 監査報告書	52
ポートフォリオの概要	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53
投資主インフォメーション		60

本投資法人の投資哲学

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**」に着目した投資判断を重視しています

「土地が人を惹きつける力」の評価尺度

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。

本投資法人の運用物件数
31物件(例:代官山、白金、芦屋等)

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」を意味するのではなく、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。

本投資法人の運用物件数
47物件(例:東新宿、志村坂上等)

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。

本投資法人の運用物件数
2物件(例:武蔵中原、日本橋箱崎)

「土地」への徹底的なこだわり



土地の特性に合致した「適切な住戸タイプ」の見極め

「人を惹きつける力(人に住みたいと思わせる力)」のある土地を厳選し、そこに、その土地に惹きつけられる人の特性に合致した「**適切な住戸タイプ**」が建てられている物件が投資対象

住戸タイプの分類

シングル

単身世帯中心
(18㎡~30㎡/戸)

- 目的地向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傾向
- 経済性が比較しやすく転居が早い
- 一棟の戸数が多く空室リスクは分散
- 土地区画を選ばず、新規供給が多い

本投資法人の運用物件数
29物件

スモール・ファミリー

夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯中心
(30㎡~60㎡/戸)

- シングルとファミリーの中間的な位置付け

本投資法人の運用物件数
33物件

ファミリー

3人以上の家族世帯中心
(60㎡以上/戸)

- 交通アクセスや設備よりも住環境が重視される
- 生活に合った間取りが重視される
- 入居期間は長くなる傾向にある
- 分譲立地と相似し新規供給が少ない

本投資法人の運用物件数
16物件

まち紹介



芦屋

長い歴史に培われた落ち着きのある街並みと
自然豊かな景観が魅力の、旧来より名声の高い
高級住宅地

芦

屋は、古くから先進文化の地として栄え、「万葉集」をはじめとする和歌集などの古典文学の世界でもしばしば取り上げられています。明治38年に阪神電車が開通し、交通の発達とともに文明開化の波が訪れ、芦屋はめざましい発展を遂げました。その後、大正から昭和にかけて、国鉄芦屋駅や阪急芦屋川駅が設けられ、山手の住宅化も進んでいき、魅力ある街へと更に成長していきました。この頃から「芦屋」の地名は、「**富裕と知性**」の代名詞となり、「東の鎌倉、西の芦屋」と対比されるようになりました。また、昭和初期、日本有数の高級住宅街となる六麓荘も形成され、敷地の大きな一戸建てが並ぶ閑静な住宅地が数多くあります。



六甲山を背景に広がる阪神地域では、明治時代の鉄道網の開通とともに大阪商人をはじめ、芸術家や文化人が移り住み、別荘地、郊外住宅地として発展しました。その間に、和の伝統を尊重しつつ、西洋文化を取り入れた「阪神間モダニズム」と呼ばれるモダンな文化スタイルが築かれました。芦屋市には、「ヨドコウ迎賓館(旧山邑太左衛門邸)」や「谷崎潤一郎記念館」など、こうした固有の文化を現在に語り継ぐ建築物や美術館、更に、芦屋を舞台の1つに活躍した文学者たちの足跡が数多く残っています。

芦屋は自然にも恵まれた街です。六甲山寄りの住宅地では、野鳥が庭木を訪れたり、野生の動物を見かけることも珍しくありません。市内最大の芦屋川は、山間部5kmに深いV字谷を刻み、南麓に扇状地を生み、天井川となって海へと流れています。その流れに沿って、高台には海を見下ろす豪壮な邸宅、点在する古代の文化遺跡、桜や松の並木道があり、美しい風景を作り出すとともに、幾多の物語や文学の舞台にもなってきました。また、芦屋市内には、「岩園並木坂」や「さくら参道」など、公募によって名づけられた愛称道路が21路線あり、市民に親しまれています。

本投資法人が運用する「**芦屋ロイヤルホームズ**」は、芦屋市の中でも船戸町・松ノ内町と並んで住宅地として人気の高い大原町に所在する、高級志向を重視するファミリー向けの高級賃貸マンションです。閑静な住宅街にありながら、JR東海道本線「芦屋」駅まで徒歩約7分と、駅周辺の商業施設へ良好なアクセスも確保しています。本投資法人が拘る「土地」の評価尺度の一つに「**地位(じぐらい)の高さ**」がありますが、地位の高い土地とは、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、住宅地として長期的に高い競争力を有する土地をいいます。芦屋は、関西のみならず日本においても屈指の「地位の高い土地」であり、今後も魅力的な街として多くの人々を惹きつけ続けるものと考えています。

第4期(平成26年1月期)決算のポイント

Q. 今回発表した第4期の決算について、注目すべき点があれば教えてください。

A. 第4期決算のポイントとしては、期初(平成25年8月)に賃貸住宅60物件を新たに取得し、第4期末の総資産額を一気に1,074億円まで拡大することに成功したことのみならず、第4期中の物件運用においても、物件の稼働率を改善させることで収入を増やすとともに、テナント解約率が低下したことによりテナントの入替りに必要となる費用を抑制できるなど、当初の想定を上回る運用パフォーマンスの向上が確認できたことです。結果として、第4期の1口当たり分配金は、予想の6,100円を大きく上回る6,756円(+10.8%)で着地することができました。【図1-3参照】

また、資産規模の拡大に合わせて、財務基盤の更なる強化を実行できたことも、第4期の大きな成果といえます。財務関連の各種指標の改善に加え、借入金の無担保化や日本格付研究所(JCR)からの長期発行体格付「A(安定的)」の取得等、本投資法人の財務安定性を向上させる多くの施策の実行に成功しました。【図4参照】

第5期(平成26年7月期)の業績予想

Q. 第4期の1口当たり分配金の実績値である6,756円と比較して、第5期の予想値が5,700円と大きく減少しているのはなぜですか？

A. まず、大きな要因としては、平成25年8月に取得した60物件に係る固定資産税・都市計画税等が第5期から新たに費用計上されることが挙げられます。固定資産税・都市計画税等は、毎年1月1日の所有者に課税されるため、年の途中で所有者が変わっても、1月1日現在の所有者として登録されている者が、その年の4月1日からの1年度分の税をすべて納税しなければなりません。よって、年の途中で売買がなされた場合、買主から売主(前所有者)に対して、取得日以降の税額相当を精算金の名目で売買代金の一部として支払うのが不動産取引の慣習となっており、貸借対照表の固定資産の一部として算入しています。従いまして、本投資法人が60物件を取得したのは平成25年8月であるため、平成26年度分の固定資産税・都市計画税等から納税者となり、平成26年2月より始まる第5期より税額相当を費用計上することになります。これにより、固定資産税・

都市計画税を含めた公租公課が第5期より増加することにより、第5期の1口当たり分配金は第4期と比較して644円減ることが予想されています。

また、別の要因としては、前述の新規物件取得により第4期末の総資産額が大きく増加したことから、第4期末の総資産額を基準に決定される第5期の資産運用報酬Ⅰ(前期末の総資産額に年率0.3%を乗じた金額)が増加するものです。これにより、第5期の1口当たり分配金は第4期と比較して403円減ることが予想されています。

この他にもいくつかの要因により、1口当たり分配金の第4期実績と第5期予想の間には差異が生じることとなりますが、主な理由としては、第5期に運用物件のパフォーマンスが大きく悪化するということではなく、物件の取得や資産規模の拡大に伴い本来増加するはずの費用の一部が第4期の段階では計上されないという特殊要因が第5期にはなくなるための費用増加や季節要因などにより、1口当たり分配金が減少するというものです。従いまして、第5期と同様に特殊要因のない通常の費用計上がな

された第3期との1口当たり分配金の比較においては、第3期実績の5,390円から第5期予想は5,700円に増加することが見込まれており、第4期に良質な物件を適切な価格水準で取得したことによるポートフォリオの収益性改善の効果が着実に表れているといえます。【図5参照】

成長戦略

Q. 平成24年4月の上場時に掲げていた資産規模1,000億円という目標は平成25年8月の物件取得で達成しましたが、資産規模について次なる目標があれば教えてください。

A. 本投資法人は、規模に係る外部成長の戦略的目標として、新たに「投資口時価総額1,000億円」という数値目標を掲げています。投資口時価総額とは、投資口価格(時価)に発行済投資口数を乗じたもので、時価ベースでの投資主価値ともいえるものです。第4期末(平成26年1月末)現在の本投資法人の投資口時価総額は約520億円(=投資口価格215,200円

図1 大胆な外部成長

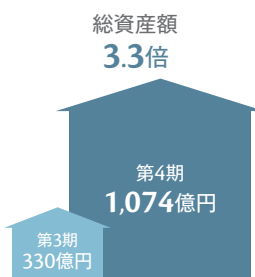


図2 着実なパフォーマンス向上

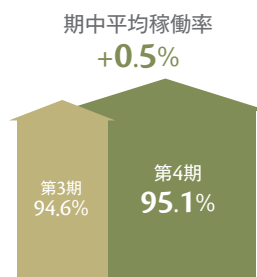


図3 予想を上回る分配金

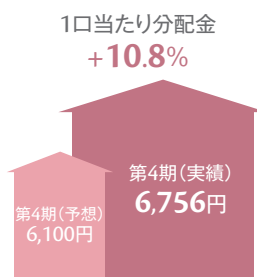
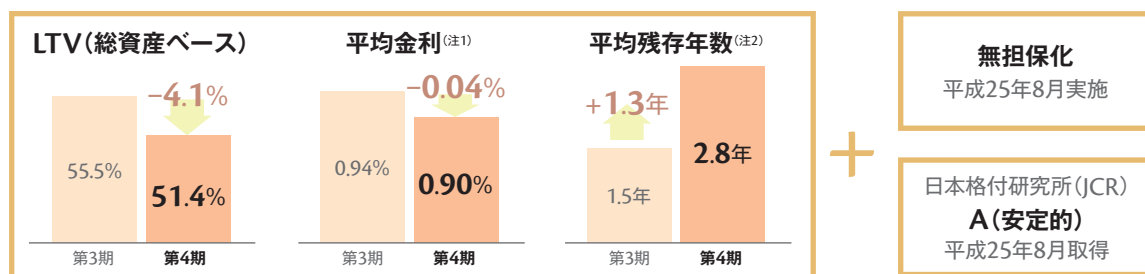
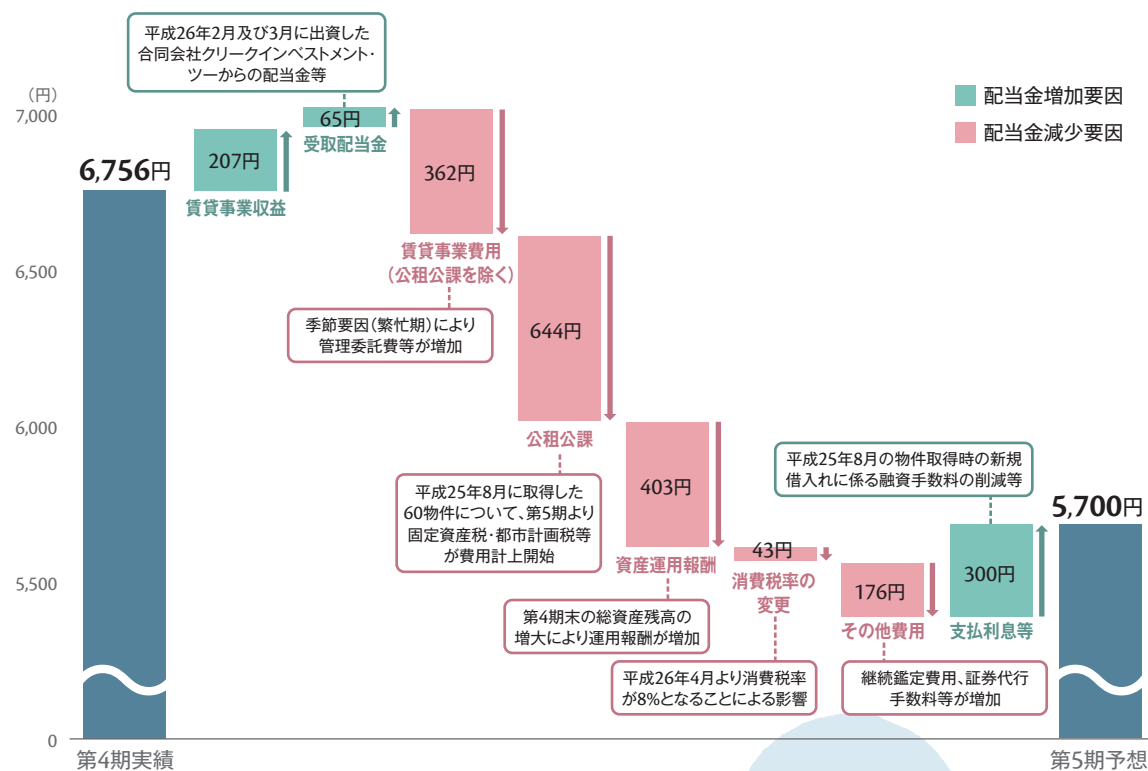


図4 財務基盤の強化



(注1) 金利キャップ及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点の平均金利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(小数点第3位四捨五入)。
(注2) 各期末時点の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(小数点第2位四捨五入)。

図5 1口当たり分配金の増減要因分析



Q & A

x 発行済投資口数241,622口)ですので、今後、倍近い成長を目指すこととなります。 **図6参照**

外部成長の目標を投資口時価総額で設定した理由は、投資口時価総額1,000億円に到達すると投資口の市場流動性(東京証券取引所における売買金額)も向上するため流動性を重視する一部の海外機関投資家等の新規参加が期待されることや、各種不動産指数に採用されやすくなることで当該指数をベンチマークとする投資家からの新規参加が期待できる等、投資家層の多様化を大きく進める上での一つの大きな節目となる数値と位置付けられるからです。

物件取得に合わせた公募増資の実施や投資口価格の上昇を通じて投資口時価総額を拡大していくことで、投資家層の裾野を着実に広げながら本投資法人に要求されるリスク・プレミアムを縮小し、本投資法人の投資主価値の拡大につなげていきたいと考えています。

図6 本投資法人の外部成長の推移

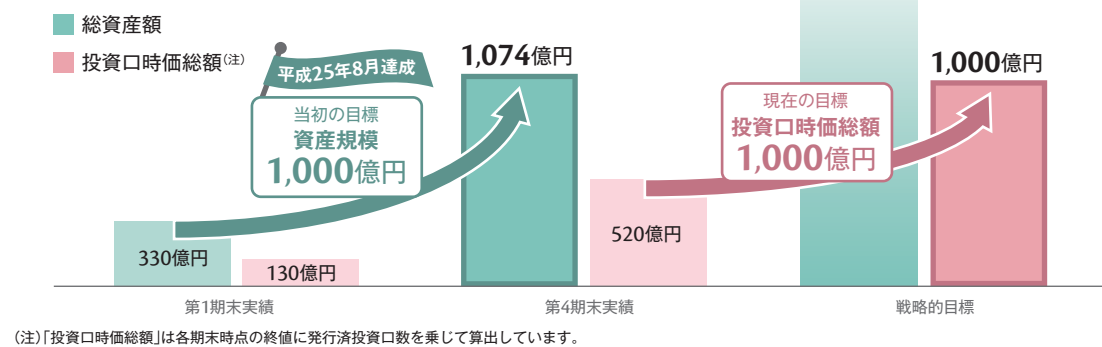
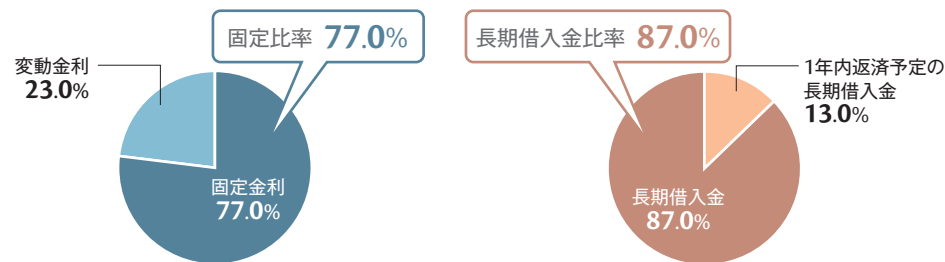


図7 有利子負債の固定化・長期化状況



財務戦略

Q 今後の金利動向についてどう考えていますか？金利上昇への対策について教えてください。

A 今後の金利動向については、当面は低位で安定して推移するものの、中長期的には上昇していく可能性もあるものと考えています。しかしながら、新興国経済の急変等により市場のリスク許容度が大きく変化することがあれば、想定外の大きな金利変動が起こる可能性も否定できないと考えています。

このような考えの下、本投資法人においては、金利変動リスクを抑制すべく借入金の固定化・長期化を段階的に進めております。第4期末時点での固定比率は77.0%、長期借入金比率は87.0%とそれぞれなっています。 **図7参照**

一方で、借入金の固定化・長期化は支払金利等の増加にもつながり、分配金の押し下げ要因にもなり得ます。本投資法人は、金利環境等を鑑みながら、環境に合わせた財務の安定性とコストの最適バランスを追求してまいりたいと考えています。

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1期	第2期	第3期	第4期	
		(自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)	(自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)	(自平成25年2月1日 至平成25年7月31日)	(自平成25年8月1日 至平成26年1月31日)	
営業成績	営業収益	百万円	553	1,114	1,135	3,616
	うち賃貸事業収入	百万円	553	1,114	1,135	3,596
	営業費用	百万円	216	498	582	1,490
	うち賃貸事業費用	百万円	169	367	442	1,230
	営業利益	百万円	336	615	553	2,125
	経常利益	百万円	256	464	407	1,633
財産等の 状況	当期純利益	百万円	254	463	406	1,632
	総資産額	百万円	32,994	33,195	33,025	107,400
	(対前期比)	%	(-)	(+0.6)	(△0.5)	(+225.2)
	有利子負債額	百万円	18,500	18,500	18,330	55,200
	純資産額	百万円	14,028	14,213	14,171	50,208
	(対前期比)	%	(-)	(+1.3)	(△0.3)	(+254.3)
1口当たり 分配金等の 状況	出資総額	百万円	13,773	13,773	13,773	48,592
	分配総額	百万円	254	463	406	1,632
	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0
	発行済投資口数	口	75,440	75,440	75,440	241,622
	1口当たり当期純利益(注2)	円	8,818 (3,378)	6,145	5,389	6,890
	1口当たり純資産額	円	185,953	188,402	187,847	207,800
	1口当たり分配金	円	3,378	6,145	5,390	6,756
	利益分配金	円	3,378	6,145	5,390	6,756
	利益超過分配金	円	-	-	-	-
	総資産経常利益率(注3)	%	1.1	1.4	1.2	2.3
	年換算値(注4)	%	4.1	2.8	2.5	4.6
	自己資本利益率(注5)	%	1.8	3.3	2.9	5.1
年換算値(注4)	%	6.9	6.5	5.8	10.1	
自己資本比率 (対前期増減)	%	42.5 (-)	42.8 (+0.3)	42.9 (+0.1)	46.7 (+3.8)	
総資産有利子負債比率(注6)	%	56.1	55.7	55.5	51.4	
FFO(注7) (Funds from Operation)	百万円	364	675	619	2,228	
1口当たりFFO(注8)	円	4,834	8,959	8,205	9,221	
賃貸NOI(注9) (Net Operating Income)	百万円	479	941	887	2,921	
年換算NOI利回り(注4、10)	%	5.9	6.1	5.9	5.9	
賃貸NCF(注11) (Net Cash Flow)	百万円	478	908	871	2,875	
年換算NCF利回り(注4、12)	%	5.9	5.9	5.8	5.8	
参考情報	投資物件数	件	20	20	20	80
	賃貸戸数	戸	1,322	1,339	1,342	4,658
	総賃貸可能面積	m ²	59,157.37	59,157.37	59,157.37	193,404.68
	稼働率	%	94.0	95.1	96.2	95.9
	減価償却費	百万円	95	194	194	555
資本的支出額	百万円	0	32	15	45	

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数点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。また、第1期については、実際に運用を開始した日である平成24年4月26日時点の期首とみなして、日数による加重平均投資口数(75,440口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。
(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
なお、第1期については、平成24年4月26日を期首とみなして計算しています。
(注4) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第1期の営業期間は97日(実質的な運用開始日より起算)、第2期は184日、第3期は181日、第4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
なお、第1期については、平成24年4月26日を期首とみなして計算しています。
(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=賃貸事業収入-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

II 資産運用報告

(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(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(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場しました(銘柄コード3278)。その後、本投資法人は平成25年7月及び8月に海外市場における募集を含む公募増資等を実施し、当期末日現在、合計80物件の不動産等(取得価格の総額99,030,500千円)を運用し、その発行済投資口数は241,622口となっています。

また、本投資法人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(前商号 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社)(以下「本資産運用会社」といいます。)は、平成25年10月にKDXグループ内の不動産アセット・マネジメントに係るノウハウの集約を図ること等を目的に、KDXグループの資産運用ビジネスの組織再編により、ケネディクス株式会社のアセット・マネジメント事業の一部、並びにケネディクス・アセット・マネジメント株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社を承継しました。

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)と人材を受け継ぐ本資産運用会社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運用・投資を行っています。

② 運用環境

当期の日本経済は引き続き持ち直しの動きが続く中で、1964年以来56年ぶりとなる2020年夏季五輪の東京開催が平成25年9月に決定し、インフラ整備や観光など幅広い分野への好影響が期待され、脱デフレへの期待が一層高まってきています。一方で、同年10月には平成26年4月1日より消費税率が8%に引き上げられることが正式に閣議決定され景気下振れリスクが懸念されるとともに、同年12月に決定された米国の量的緩和政策の縮小による世界経済への影響に注目が集まる等、様々な材料が交錯する中で先行きの不透明感も醸成されつつあります。

賃貸住宅市場に関しては、稼働率及び家賃水準ともに、引き続き安定的に推移しています。本投資法人が主として運用する大都市圏においては、総じて人口流入が継続しており、賃貸住宅への安定的な需要が見込まれるとともに、供給面は低位で推移しており、当面良好な需給環境が続くものと思われれます。

また、不動産売買市場は、投資家の投資意欲が引き続き旺盛で、取引は活発な状況となっています。特にJ-REITにおいては、昨年は好調な資金調達環境の下で活発な資金調達がなされ、昨年のJ-REITによるエクイティ・ファイナンスを通じた年間資金調達額は約1.2兆円と過去最高を記録し、J-REITによる物件取得も2兆円を超える水準となっており、不動産投資におけるJ-REITの存在感は着実に拡大し続けています。

③ 運用状況

(A) 物件の取得

本投資法人は、平成25年8月7日に下記の60物件(取得価格の合計68,556,000千円)を取得しました。その結果、第4期末(平成26年1月31日)時点におけるポートフォリオは、合計80物件(取得価格の総額99,030,500千円)となりました。

立地 (利便性・地位・特殊) (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-13	KDXレジデンス白金Ⅰ	東京都港区	スモール・ファミリー	3,000,000	平成25年8月7日
地位		T-14	KDXレジデンス白金Ⅲ	東京都港区	スモール・ファミリー	2,900,000	平成25年8月7日
地位		T-15	KDXレジデンス白金Ⅱ	東京都港区	シングル	2,800,000	平成25年8月7日
地位		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	スモール・ファミリー	2,230,000	平成25年8月7日
地位		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	スモール・ファミリー	2,080,000	平成25年8月7日
利便性		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	スモール・ファミリー	1,781,000	平成25年8月7日
利便性		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	シングル	1,560,000	平成25年8月7日
地位		T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	スモール・ファミリー	770,000	平成25年8月7日
地位		T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	スモール・ファミリー	1,450,000	平成25年8月7日
地位		T-22	KDXレジデンス代官山Ⅱ	東京都渋谷区	ファミリー	730,000	平成25年8月7日
地位		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	スモール・ファミリー	650,000	平成25年8月7日
利便性		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	ファミリー	3,240,000	平成25年8月7日
特殊		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	シングル	1,147,000	平成25年8月7日
利便性		T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	シングル	3,270,000	平成25年8月7日
利便性		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	ファミリー	2,260,000	平成25年8月7日
利便性		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	シングル	1,000,000	平成25年8月7日
地位		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	シングル	720,000	平成25年8月7日
地位		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	ファミリー	1,250,000	平成25年8月7日
地位		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	スモール・ファミリー	920,000	平成25年8月7日
地位		T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	シングル	760,000	平成25年8月7日
利便性		T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	シングル	700,000	平成25年8月7日
地位		T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	シングル	600,000	平成25年8月7日
地位		T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	シングル	1,250,000	平成25年8月7日
地位		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	シングル	1,050,000	平成25年8月7日
地位		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	ファミリー	1,000,000	平成25年8月7日
利便性		T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	シングル	776,000	平成25年8月7日
利便性		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	シングル	773,000	平成25年8月7日
利便性		T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	シングル	850,000	平成25年8月7日
利便性		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	スモール・ファミリー	800,000	平成25年8月7日
利便性		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	シングル	620,000	平成25年8月7日

II 資産運用報告

立地 (利便性・地位・特殊) (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-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	シングル	550,000	平成25年8月7日	
利便性		T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	シングル	420,000	平成25年8月7日	
利便性		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	シングル	800,000	平成25年8月7日	
地位		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	ファミリー	999,000	平成25年8月7日	
利便性		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	ファミリー	1,800,000	平成25年8月7日	
利便性	地方 経済圏 (注3)	R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	スモール・ファミリー	765,000	平成25年8月7日	
利便性		R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	スモール・ファミリー	830,000	平成25年8月7日	
利便性		R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	スモール・ファミリー	445,000	平成25年8月7日	
地位		R-12	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	スモール・ファミリー	700,000	平成25年8月7日	
地位		R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	スモール・ファミリー	530,000	平成25年8月7日	
地位		R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	スモール・ファミリー	520,000	平成25年8月7日	
利便性		R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	スモール・ファミリー	480,000	平成25年8月7日	
利便性		R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	愛知県名古屋市	スモール・ファミリー	2,350,000	平成25年8月7日	
利便性		R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	スモール・ファミリー	900,000	平成25年8月7日	
利便性		R-18	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋市	スモール・ファミリー	840,000	平成25年8月7日	
利便性		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	シングル	813,000	平成25年8月7日	
利便性		R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市	シングル	440,000	平成25年8月7日	
利便性		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	シングル	1,410,000	平成25年8月7日	
利便性		R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	シングル	1,350,000	平成25年8月7日	
利便性		R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	スモール・ファミリー	510,000	平成25年8月7日	
地位		R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市	ファミリー	1,275,000	平成25年8月7日	
利便性		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	スモール・ファミリー	740,000	平成25年8月7日	
利便性		R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	ファミリー	551,000	平成25年8月7日	
利便性		R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	シングル	1,080,000	平成25年8月7日	
地位		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	ファミリー	1,360,000	平成25年8月7日	
利便性		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	シングル	588,000	平成25年8月7日	
利便性		R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	福岡県福岡市	スモール・ファミリー	680,000	平成25年8月7日	
利便性		R-31	KDXレジデンス天神東Ⅰ	福岡県福岡市	スモール・ファミリー	370,000	平成25年8月7日	
利便性		R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	ファミリー	763,000	平成25年8月7日	
地位		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	ファミリー	760,000	平成25年8月7日	
合計						68,556,000		

(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、「生活利便性」を最も重視したものは「利便性」を、「地位」を最も重視したものは「地位(じくらい)」を、「特殊マーケット」の有無を最も重視したものは「特殊」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戸当たり占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)
1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの。

(注5) 「取得価格」には、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(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、第4期においては、60物件を新たにポートフォリオに組み込むことで、「KDXレジデンス」ブランドの浸透、一体的な資産価値の維持向上を図ることができました。また、各地域に密着した有力不動産会社との連携により、リーシング活動を強化しました。具体的には、各物件のマーケットに対応した募集条件の設定、デザインを統一した各物件の「KDXレジデンス」リーフレットを仲介業者向けに作成、ブランド力強化と営業ツールとしての利用を通じた効率的な広告活動の実施、さらにはリーシングエージェントの活用、物件毎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26年1月31日)時点で95.9%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、96.0%になります。

賃貸事業収益の向上施策としては、携帯電話用屋上アンテナ設置等による建物付帯収入の増加、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維持・上方改定により、収支改善を図りました。

また、運用資産の市場競争力の維持・向上に有効と判断した場合には、物件ごとに戦略的な専有部のリフォーム工事やモデルルームの設置を実施しました。

(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効率性とのバランスを考慮したうえで実行しています。

(エクイティ・ファイナンス)

第4期においては、平成25年8月に公募増資等を実施し、総額34,819百万円を調達いたしました。1口当たりの発行価額は209,525円であり、これは前期末時点の1口当たり純資産額187,847円を上回る水準となりました。

II 資産運用報告

(デット・ファイナンス)

第4期においては、60物件(取得価格の合計68,556,000千円)の取得を目的として、平成25年8月7日付で以下の資金の借入を行いました。

シリーズ	借入先	借入金額(千円)	利率	返済期限(注1)	返済方法	摘要
3-A	株式会社三井住友銀行	1,700,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.40%	平成26年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
3-B	株式会社三井住友銀行	5,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.45%	平成27年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-C	株式会社三井住友銀行	8,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50% (注2)	平成28年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-D	株式会社三井住友銀行	11,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.55% (注2)	平成29年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-E	株式会社三井住友銀行	8,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.60% (注2)	平成30年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-F	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	1.0875%(固定金利)	平成30年8月31日	期限一括	無担保 無保証

(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) 変動金利の条件で行う長期借入れのうち、シリーズ3-C、3-D、3-Eについては、金利上昇リスクのヘッジを目的として、それぞれ下記の通り金利スワップ契約を締結し、借入金利の固定化を図っています。

シリーズ	相手先	固定支払金利	変動受取金利	終了日
3-C	株式会社あおぞら銀行	0.7870%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.50%	平成28年8月31日
3-D	株式会社三菱東京UFJ銀行	0.9095%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.55%	平成29年8月31日
3-E	株式会社三菱東京UFJ銀行	1.0520%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.60%	平成30年8月31日

本件借入では、新たに4行と取引を開始することでバンクフォーメンションの多様化が実現しました。同時に既存の借入金に係る担保権の解除により、全ての借入れが無担保・無保証となり、本投資法人の信用力と資金調達力は大きく改善・強化され、今後の財務戦略の柔軟性と機動性は大きく増したと考えています。

平成26年1月31日には足元の長期金利水準に鑑みて、平成26年4月30日に期限が到来する短期借入金(シリーズ2-A、シリーズ2-B)合計2,000百万円の期限前返済を実施し、長期借入金(シリーズ4-A:借入期間7年、シリーズ4-B:借入期間7.5年)への借換えを実施しました。

これら公募増資も含めた資金調達の実施により、総資産有利子負債比率(LTV)の低下と借入金の長期固定化が進み、財務の安定性が大きく増したと考えています。

当期末(平成26年1月31日)の借入金の平均残存年数は2.8年となり、当期末の加重平均金利は0.90%に、また長期借入金比率は87.0%、固定比率は77.0%に、総資産有利子負債の比率(LTV)は51.4%となっています。なお、本投資法人は平成25年8月8日に外部格付けを新規に取得しており、当期末(平成26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)

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3,616百万円、営業利益2,125百万円、経常利益1,633百万円、当期純利益1,632百万円となりました。

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。)第67条の15)を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口数241,622口の整数倍である1,632,398,232円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は6,756円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末(平成26年1月31日)までの増資等の状況は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(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)

(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追加発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格209,525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)は次のとおりです。

(単位:円)

期 決算年月	第1期 (平成24年7月)	第2期 (平成25年1月)	第3期 (平成25年7月)	第4期 (平成26年1月)
最 高	183,000	192,700	234,500	228,200
最 低	169,700	164,900	185,500	190,500

II 資産運用報告

(4) 分配金等の実績

当期(第4期)の分配金は、1口当たり6,756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、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期別	第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)	第2期 (自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)	第3期 (自平成25年2月1日 至平成25年7月31日)	第4期 (自平成25年8月1日 至平成26年1月31日)
当期末処分利益総額	254,868千円	463,620千円	406,661千円	1,632,542千円
利益留保額	31千円	41千円	39千円	143千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	254,836千円 (3,378円)	463,578千円 (6,145円)	406,621千円 (5,390円)	1,632,398千円 (6,756円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	254,836千円 (3,378円)	463,578千円 (6,145円)	406,621千円 (5,390円)	1,632,398千円 (6,756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)

(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

今後の日本経済においては、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国の金融政策や新興国経済の動向、地政学的なリスクの見通し等、海外経済を巡る不確実性に加え、国内においても消費税増税に伴う影響等、留意が必要な環境と考えられます。

賃貸住宅市場においては、分譲住宅等の供給が増加傾向を示していますが、賃貸住宅市場、特に本投資法人が所有する大都市圏における競争力のある土地に存する賃貸マンション需給への影響は限定的と考えられ、引き続き安定した基調が続くものと予想されます。

不動産売買市場においては、投資家の取得意欲は引き続き高く、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。

また、今後も日本銀行による積極的な金融緩和政策により不動産市場に対する資金供給は良好に推移すると考えられますが、将来的な金利上昇リスクには注視する必要があると思われれます。

このような状況下、本投資法人は以下の運用方針のもと、中長期的な視点から、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長、財務の安定性の実現を目指し、適正な運用を実施します。

(A) 新規物件の取得

本投資法人は、そもそ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。

そのため、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したうえで、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「新サポートライン覚書」といいます。)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、取引実績、幅広いネットワークを駆使し、本資産運用会社独自の取得ルートより機動的に物件取得を行います。また、物件の取得機会を確保し、利益を向上させるため、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、以下のような具体的施策をもって、稼働率・賃料水準の維持・向上とその他収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。

(賃貸事業収益の維持・向上のための施策)

入居者入替えの時の空室期間の短縮、原状回復工事の期間短縮、駐車場の稼働率改善、その他付帯収入の確保等により賃貸事業収益の拡大を図ります。

(賃貸事業費用の削減のための施策)

信託報酬の見直し、建物管理会社の集約による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、水道光熱費、募集費用等の各種費用の削減に取り組みます。

上記のほか、物件の戦略的なリニューアル工事や専有部のリフォーム工事を実施する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、環境に合わせた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/>)を通じた積極的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。

II 資産運用報告

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第1期 (平成24年7月31日現在)	第2期 (平成25年1月31日現在)	第3期 (平成25年7月31日現在)	第4期 (平成26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
発行済投資口の総数	75,440口	75,440口	75,440口	241,622口
出資総額	13,773百万円	13,773百万円	13,773百万円	48,592百万円
投資主数	6,811人	7,081人	5,657人	14,943人

(2) 投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口数の総数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は次のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有口数の割合(%)
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	45,799	18.95
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィス タワーZ棟	15,120	6.25
ジェービー モルガン チェース バンク 380180	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	11,467	4.74
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	8,532	3.53
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	8,502	3.51
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	7,310	3.02
ノムラバンクグループ株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 常任代理人 株式会社三井住友銀行 証券ファイナンス営業部長	5,417	2.24
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティージャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	4,295	1.77
クレディ・スイス・セキュリティーズ (ヨーロッパ)リミテッド ピービー オムニバス クライアント アカウント	東京都港区六本木一丁目6番1号 常任代理人 クレディ・スイス証券株式会社	3,078	1.27
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	2,519	1.04
合計		112,039	46.36

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数点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次のとおりです。

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 桐蔭横浜大学大学院准教授	1,500千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士	1,500千円
会計監査人(注2)	新日本有限責任監査法人	—	32,200千円

(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、公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項以外の業務(新投資口の発行に係る合意された手続等)に係る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、次のとおりです。

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

II 資産運用報告

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	地域	第3期 (平成25年7月31日現在)		第4期 (平成26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	東京経済圏(注2)	17,249,446	52.2	65,835,534	61.3
	地方経済圏(注3)	11,202,823	33.9	32,968,108	30.7
不動産	東京経済圏(注2)	2,787,376	8.4	2,787,376	2.6
匿名組合出資持分(注1)	—	405,922	1.2	405,922	0.4
預金その他の資産	—	1,380,060	4.2	5,404,053	5.0
資産総額計	—	33,025,629	100.0	107,400,995	100.0

(注1) 合同会社クリークインベストメント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、次のとおりです。

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-1	KDX代官山レジデンス	4,792,630	5,338.99	5,023.87	94.1	4.2	共同住宅
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,341,098	4,358.43	4,177.75	95.9	3.0	共同住宅
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,330,028	5,534.86	5,534.86	100.0	2.6	共同住宅
T-13	KDXレジデンス白金Ⅰ	3,060,843	3,617.32	3,513.77	97.1	2.9	共同住宅
T-14	KDXレジデンス白金Ⅲ	2,962,549	3,635.33	3,469.78	95.4	2.4	共同住宅
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,944,497	6,385.70	6,003.52	94.0	3.0	共同住宅
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,872,912	6,117.48	5,980.00	97.8	2.8	共同住宅
T-15	KDXレジデンス白金Ⅱ	2,853,777	2,889.66	2,858.14	98.9	2.2	共同住宅
R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	2,432,738	6,221.83	6,088.83	97.9	2.7	共同住宅
T-27	KDXレジデンス四谷	2,309,567	3,101.16	2,911.32	93.9	2.0	共同住宅
	合計	30,900,644	47,200.76	45,561.84	—	27.9	

(注1) 「賃貸可能面積」には、平成26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26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次のとおりです。

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	4,792,630	4,940,000
	T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目16番2号	信託受益権	1,342,907	1,470,000
	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	1,804,844	1,870,000
	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	839,967	864,000
	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	1,515,433	1,600,000
	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	662,588	745,000
	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	2,872,912	3,000,000
	T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号	不動産	989,335	960,000
	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	1,750,000
	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	650,092	648,000
	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	1,493,515	1,580,000
	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	1,182,479	1,270,000
	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	3,060,843	3,040,000
	T-14	KDXレジデンス白金Ⅲ	東京都港区白金台四丁目3番19号	信託受益権	2,962,549	3,090,000
	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	2,853,777	2,830,000
	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	2,267,300	2,240,000
	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	2,126,704	2,130,000
	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	1,821,204	1,840,000
	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	1,592,481	1,670,000
	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	790,818	802,000
	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	1,485,206	1,520,000
	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	745,959	756,000
	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	667,608	686,000
	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	3,330,028	3,400,000
	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	1,179,624	1,200,000
	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	3,341,098	3,400,000
	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	2,309,567	2,290,000
	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	1,025,691	1,060,000
	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	740,824	737,000
	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	1,279,401	1,300,000
	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	946,252	954,000
	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	781,352	792,000

II 資産運用報告

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-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	718,947	735,000
	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	616,708	611,000
	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	1,274,172	1,550,000
	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	1,080,914	1,100,000
	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	1,022,766	1,060,000
	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	800,779	794,000
	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	796,146	794,000
	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	873,896	871,000
	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	825,436	823,000
	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	643,001	653,000
	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	569,533	567,000
	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	436,734	445,000
	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	825,764	847,000
	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	1,027,661	1,010,000
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	1,857,402	1,860,000	
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市豊平区豊平3条2丁目3番1号	信託受益権	600,785	658,000
	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	1,045,000	1,150,000
	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	1,141,510	1,190,000
	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	1,104,978	1,170,000
	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	2,944,497	3,020,000
	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	1,028,892	1,130,000
	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	1,529,210	1,660,000
	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	1,711,322	1,880,000
	R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市中央区南2条西10丁目1000番地4	信託受益権	800,072	777,000
	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	865,272	851,000
	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	467,232	460,000
	R-12	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目16番28号	信託受益権	729,220	736,000
	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	554,347	566,000
	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	542,414	532,000
	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	502,360	512,000
	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	2,432,738	2,450,000
	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	933,845	934,000
	R-18	KDXレジデンス熱田神宮	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	873,824	878,000
	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	846,317	834,000

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-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	461,339	471,000
	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	1,459,527	1,450,000
	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	1,404,348	1,400,000
	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	531,073	527,000
	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	1,306,693	1,325,000
	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	768,919	755,000
	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	574,359	560,000
	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	1,118,960	1,150,000
	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	1,398,948	1,430,000
	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	611,535	597,000
	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	709,653	729,000
	R-31	KDXレジデンス天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区築港本町11番3号	信託受益権	388,693	376,000
	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	793,350	778,000
	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	786,860	788,000
合計					101,591,020	103,878,000

(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等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、鑑定評価額は2棟の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、次のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	第3期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)				第4期 (自平成25年 8月 1日 至平成26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	95.5	153,268	13.5	1
	T-2	KDX代々木レジデンス	1	95.6	47,158	4.2	1	98.5	44,710	1.2
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	1	96.3	54,932	4.8	1	96.4	56,485	1.6
	T-4	KDX岩本町レジデンス	1	97.2	27,754	2.4	1	100.0	26,712	0.7
	T-5	KDX文京千石レジデンス	1	93.3	50,114	4.4	1	91.2	47,958	1.3
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	95.4	24,438	2.2	1	97.7	25,254	0.7
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	95.2	101,922	9.0	1	97.8	102,355	2.8
	T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	-	-	34,560	3.0	-	-	34,560	1.0
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	43,750	3.9	-	-	43,749	1.2
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1	100.0	25,323	2.2	1	91.3	24,949	0.7
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	96.9	64,467	5.7	1	94.6	62,320	1.7
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	96.6	49,082	4.3	1	98.2	48,470	1.3
	T-13	KDXレジデンス白金Ⅰ	-	-	-	-	1	97.1	105,685	2.9
	T-14	KDXレジデンス白金Ⅲ	-	-	-	-	1	95.4	84,988	2.4
	T-15	KDXレジデンス白金Ⅱ	-	-	-	-	1	98.9	79,550	2.2
	T-16	KDXレジデンス南青山	-	-	-	-	1	95.8	65,397	1.8
	T-17	KDXレジデンス南麻布	-	-	-	-	1	91.1	67,892	1.9
	T-18	KDXレジデンス芝公園	-	-	-	-	1	100.0	59,064	1.6
	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	-	-	-	-	1	94.3	53,325	1.5
	T-20	KDXレジデンス高輪	-	-	-	-	1	100.0	25,244	0.7
	T-21	KDXレジデンス西原	-	-	-	-	1	94.8	48,343	1.3
	T-22	KDXレジデンス代官山Ⅱ	-	-	-	-	1	100.0	25,907	0.7
	T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	-	-	-	-	1	100.0	22,354	0.6
	T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	-	-	-	-	1	100.0	93,519	2.6
	T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	-	-	-	-	1	91.8	37,670	1.0
	T-26	KDXレジデンス東新宿	-	-	-	-	1	95.9	107,632	3.0
	T-27	KDXレジデンス四谷	-	-	-	-	1	93.9	71,764	2.0
	T-28	KDXレジデンス西新宿	-	-	-	-	1	95.2	32,976	0.9
	T-29	KDXレジデンス神楽坂	-	-	-	-	1	94.4	22,870	0.6
	T-30	KDXレジデンス二子玉川	-	-	-	-	1	97.0	38,908	1.1
	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	-	-	-	-	1	97.8	27,390	0.8
	T-32	KDXレジデンス三宿	-	-	-	-	1	97.7	24,760	0.7
	T-33	KDXレジデンス用賀	-	-	-	-	1	97.5	22,804	0.6
	T-34	KDXレジデンス下馬	-	-	-	-	1	96.9	19,527	0.5
	T-35	ラフィネ南馬込	-	-	-	-	1	100.0	66,285	1.8
	T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	-	-	-	-	1	95.9	37,216	1.0
	T-37	KDXレジデンス田園調布	-	-	-	-	1	97.2	36,303	1.0
	T-38	KDXレジデンス多摩川	-	-	-	-	1	96.5	26,033	0.7
	T-39	KDXレジデンス門前仲町	-	-	-	-	1	84.3	24,502	0.7

地域	物件番号	不動産等の名称	第3期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)				第4期 (自平成25年 8月 1日 至平成26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-40	KDXレジデンス御徒町	-	-	-	-	1
	T-41	KDXレジデンス元浅草	-	-	-	-	1	93.3	27,573	0.8
	T-42	KDXレジデンス板橋本町	-	-	-	-	1	96.0	23,702	0.7
	T-43	KDXレジデンス小豆沢	-	-	-	-	1	96.7	19,425	0.5
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	-	-	-	-	1	100.0	17,114	0.5
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	-	-	-	-	1	92.3	32,678	0.9
	T-46	KDXレジデンス宮前平	-	-	-	-	1	95.2	35,753	1.0
	T-47	KDXレジデンス町田	-	-	-	-	1	88.7	56,869	1.6
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	1	100.0	29,036	2.6	1	97.3	30,414	0.8
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1	100.0	59,202	5.2	1	97.9	48,904	1.4
	R-3	KDX泉レジデンス	1	97.6	42,788	3.8	1	97.6	49,388	1.4
	R-4	KDX千早レジデンス	1	98.9	47,811	4.2	1	95.1	47,564	1.3
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	1	90.8	104,858	9.2	1	94.0	107,962	3.0
	R-6	KDX新町レジデンス	1	96.8	40,612	3.6	1	92.6	39,917	1.1
	R-7	KDX宝塚レジデンス	1	100.0	60,587	5.3	1	97.1	60,768	1.7
	R-8	KDX清水レジデンス	1	93.6	73,838	6.5	1	95.4	73,841	2.1
	R-9	KDXレジデンス大通公園	-	-	-	-	1	98.7	33,314	0.9
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	-	-	-	-	1	99.0	37,882	1.1
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	-	-	-	-	1	92.3	23,648	0.7
	R-12	KDXレジデンス上杉	-	-	-	-	1	92.5	31,490	0.9
	R-13	KDXレジデンス一番町	-	-	-	-	1	98.0	26,233	0.7
	R-14	KDXレジデンス勾当台	-	-	-	-	1	96.4	20,622	0.6
	R-15	KDXレジデンス泉中央	-	-	-	-	1	94.2	22,848	0.6
	R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	-	-	-	-	1	97.9	98,129	2.7
	R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	-	-	-	-	1	100.0	40,149	1.1
	R-18	KDXレジデンス熱田神宮	-	-	-	-	1	98.2	38,613	1.1
	R-19	KDXレジデンス西大路	-	-	-	-	1	93.3	33,519	0.9
	R-20	KDXレジデンス西院	-	-	-	-	1	95.8	18,331	0.5
	R-21	KDXレジデンス難波	-	-	-	-	1	96.2	58,045	1.6
	R-22	KDXレジデンス難波南	-	-	-	-	1	97.2	56,029	1.6
	R-23	KDXレジデンス新大阪	-	-	-	-	1	93.2	22,197	0.6
	R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	-	-	-	-	1	96.7	56,119	1.6
	R-25	KDXレジデンス豊中南	-	-	-	-	1	98.5	30,945	0.9
	R-26	KDXレジデンス守口	-	-	-	-	1	96.2	23,126	0.6
	R-27	KDXレジデンス三宮	-	-	-	-	1	94.4	40,907	1.1

II 資産運用報告

地域	物件番号	不動産等の名称	第3期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)				第4期 (自平成25年 8月 1日 至平成26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 (%)
地方 経済 圏	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	—	—	—	—	1	90.7	56,283	1.6
	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	—	—	—	—	1	95.3	26,986	0.8
	R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	—	—	—	—	1	98.4	28,755	0.8
	R-31	KDXレジデンス天神東Ⅰ	—	—	—	—	1	92.9	17,297	0.5
	R-32	KDXレジデンス西公園	—	—	—	—	1	91.3	30,085	0.8
	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	—	—	—	—	1	96.2	28,092	0.8
	合計		18	96.2	1,135,509	100.0	78	95.9	3,596,069	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26年1月31日現在、底地の2物件及び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11社となります。
(注2)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式により算出。「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、底地(敷地面積合計6,676.00㎡)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.0%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。

(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次のとおりです。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)(注2)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
合同会社クリークインベストメント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	—	405,922	—	405,922	—	—

(注1) 運用対象資産は、「ベルファース戸越」、「ベルファース品川シーサイド」、「ベルファース大島」及び「ライオンズフォーシア大山」の不動産信託受益権になります。なお、平成26年1月1日付で、「KDXレジデンス戸越」、「KDXレジデンス品川シーサイド」、「KDXレジデンス大島」及び「KDXレジデンス大山」に名称を変更しています。
(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しております。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

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	金利キャップ取引	10,000,000	10,000,000	20,053
	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	29,500,000	29,500,000	—
合計	—	39,500,000	39,500,000	20,053

(注1) 金利キャップ及び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別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5期(平成26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、次のとおりです。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
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	専有部バリューアップ工事	自平成26年2月 至平成26年8月	30,000	—	—
R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	外壁改修工事	自平成26年2月 至平成26年8月	6,036	1,500	1,500
T-15	KDXレジデンス白金Ⅱ	東京都港区	店舗空調設備設置工事	自平成26年2月 至平成26年8月	5,830	—	—
T-15	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	共用設備交換工事	自平成26年2月 至平成26年8月	4,320	—	—
T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	共用部改修工事	自平成26年2月 至平成26年8月	2,244	—	—

(2) 期中の資本的支出

当期(平成26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、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で45,235千円であり、修繕費に計上した127,176千円と合わせ、合計172,411千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)
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	インターホンシステム 取換工事	自平成26年1月 至平成26年1月	8,526
T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	防犯カメラ交換工事	自平成25年9月 至平成25年9月	2,611
			その他		34,097
			ポートフォリオ全体		45,235

(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・フローの中から次のとおり積立てています。

営業期間	第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)	第2期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	第3期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	第4期 (自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日)
当期首積立金残高	—千円	—千円	53,117千円	82,312千円
当期積立額	—千円	53,117千円	31,365千円	92,238千円
当期積立金取崩額	—千円	—千円	2,170千円	17,412千円
次期繰越額	—千円	53,117千円	82,312千円	157,138千円

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3期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	第4期 (自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日)
① 資産運用報酬	70,886千円	136,124千円
② 資産保管手数料	2,074千円	7,400千円
③ 一般事務委託手数料	11,017千円	21,965千円
④ 役員報酬	4,500千円	4,500千円
⑤ その他営業費用	51,247千円	90,741千円
合計	139,726千円	260,731千円

(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匿名組合出資持分に係る運用報酬(第3期: 4,000千円)、物件取得に係る運用報酬(第4期: 685,560千円)があります。

(2) 借入状況

平成26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通りです。

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2) (注3)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行(注6)	平成25年4月30日	1,000	—	0.649	平成26年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注6)	平成25年4月30日	1,000	—	0.649	平成26年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注7)	平成25年4月30日	830	—	1.110	平成26年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	小計		2,830	—					
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24年5月1日	2,000	2,000	0.799	平成26年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行(注1)	平成25年8月7日	—	600	0.549	平成26年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注1)		—	600					
	株式会社あおぞら銀行(注1)		—	500					
小計		5,500	7,200						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2) (注3)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成24年5月1日	2,000	2,000	1.060	平成27年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	1,000	1,000	1.014	平成28年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,500	2,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年8月7日	—	1,750	0.599	平成27年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,500					
	株式会社あおぞら銀行		—	500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	500					
	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		—	250					
	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5)	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	平成25年8月7日	—	4,000	0.910	平成29年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,500					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,500					
	株式会社りそな銀行		—	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000					
	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	平成25年8月7日	—	3,250	1.052	平成30年8月31日	期限一括	(注5)	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						
株式会社りそな銀行		—	500						
三井住友信託銀行株式会社		—	500						
みずほ信託銀行株式会社		—	500						
株式会社みずほ銀行		—	250						
株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成25年8月7日	—	3,000	1.088	平成30年8月31日	期限一括	(注5)	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	1.109	平成33年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	—	1,000	1.221	平成33年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
小計			10,000	48,000					
合計			18,330	55,200					

(注1) 当期に借入れた長期借入金であり、かつ、1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入れです。

(注2) 下記(注4)を除き、変動金利による借入れです。

(注3) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点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及び金利キャップ取引を行った借入れについては、金利キャップ及び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4) 固定金利による借入れです。

(注5) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注6) 平成26年1月31日に期限前弁済をしています。

(注7) 平成25年8月7日に期限前弁済をしています。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

II 資産運用報告

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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)	帳簿価格(千円)	売却損益(千円)
信託受益権	T-13	KDXレジデンス白金Ⅰ	平成25年8月7日	3,000,000	—	—	—	—
信託受益権	T-14	KDXレジデンス白金Ⅲ	平成25年8月7日	2,900,000	—	—	—	—
信託受益権	T-15	KDXレジデンス白金Ⅱ	平成25年8月7日	2,800,000	—	—	—	—
信託受益権	T-16	KDXレジデンス南青山	平成25年8月7日	2,230,000	—	—	—	—
信託受益権	T-17	KDXレジデンス南麻布	平成25年8月7日	2,080,000	—	—	—	—
信託受益権	T-18	KDXレジデンス芝公園	平成25年8月7日	1,781,000	—	—	—	—
信託受益権	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	平成25年8月7日	1,560,000	—	—	—	—
信託受益権	T-20	KDXレジデンス高輪	平成25年8月7日	770,000	—	—	—	—
信託受益権	T-21	KDXレジデンス西原	平成25年8月7日	1,450,000	—	—	—	—
信託受益権	T-22	KDXレジデンス代官山Ⅱ	平成25年8月7日	730,000	—	—	—	—
信託受益権	T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	平成25年8月7日	650,000	—	—	—	—
信託受益権	T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	平成25年8月7日	3,240,000	—	—	—	—
信託受益権	T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	平成25年8月7日	1,147,000	—	—	—	—
信託受益権	T-26	KDXレジデンス東新宿	平成25年8月7日	3,270,000	—	—	—	—
信託受益権	T-27	KDXレジデンス四谷	平成25年8月7日	2,260,000	—	—	—	—
信託受益権	T-28	KDXレジデンス西新宿	平成25年8月7日	1,000,000	—	—	—	—
信託受益権	T-29	KDXレジデンス神楽坂	平成25年8月7日	720,000	—	—	—	—
信託受益権	T-30	KDXレジデンス二子玉川	平成25年8月7日	1,250,000	—	—	—	—
信託受益権	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	平成25年8月7日	920,000	—	—	—	—
信託受益権	T-32	KDXレジデンス三宿	平成25年8月7日	760,000	—	—	—	—
信託受益権	T-33	KDXレジデンス用賀	平成25年8月7日	700,000	—	—	—	—
信託受益権	T-34	KDXレジデンス下馬	平成25年8月7日	600,000	—	—	—	—
信託受益権	T-35	ラフィネ南馬込	平成25年8月7日	1,250,000	—	—	—	—
信託受益権	T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	平成25年8月7日	1,050,000	—	—	—	—
信託受益権	T-37	KDXレジデンス田園調布	平成25年8月7日	1,000,000	—	—	—	—
信託受益権	T-38	KDXレジデンス多摩川	平成25年8月7日	776,000	—	—	—	—
信託受益権	T-39	KDXレジデンス門前仲町	平成25年8月7日	773,000	—	—	—	—
信託受益権	T-40	KDXレジデンス御徒町	平成25年8月7日	850,000	—	—	—	—

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)	帳簿価格(千円)	売却損益(千円)
信託受益権	T-41	KDXレジデンス元浅草	平成25年8月7日	800,000	—	—	—	—
信託受益権	T-42	KDXレジデンス板橋本町	平成25年8月7日	620,000	—	—	—	—
信託受益権	T-43	KDXレジデンス小豆沢	平成25年8月7日	550,000	—	—	—	—
信託受益権	T-44	KDXレジデンス東武練馬	平成25年8月7日	420,000	—	—	—	—
信託受益権	T-45	KDXレジデンス横浜関内	平成25年8月7日	800,000	—	—	—	—
信託受益権	T-46	KDXレジデンス宮前平	平成25年8月7日	999,000	—	—	—	—
信託受益権	T-47	KDXレジデンス町田	平成25年8月7日	1,800,000	—	—	—	—
信託受益権	R-9	KDXレジデンス大通公園	平成25年8月7日	765,000	—	—	—	—
信託受益権	R-10	KDXレジデンス菊水四条	平成25年8月7日	830,000	—	—	—	—
信託受益権	R-11	KDXレジデンス豊平公園	平成25年8月7日	445,000	—	—	—	—
信託受益権	R-12	KDXレジデンス上杉	平成25年8月7日	700,000	—	—	—	—
信託受益権	R-13	KDXレジデンス一番町	平成25年8月7日	530,000	—	—	—	—
信託受益権	R-14	KDXレジデンス勾当台	平成25年8月7日	520,000	—	—	—	—
信託受益権	R-15	KDXレジデンス泉中央	平成25年8月7日	480,000	—	—	—	—
信託受益権	R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	平成25年8月7日	2,350,000	—	—	—	—
信託受益権	R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	平成25年8月7日	900,000	—	—	—	—
信託受益権	R-18	KDXレジデンス熱田神宮	平成25年8月7日	840,000	—	—	—	—
信託受益権	R-19	KDXレジデンス西大路	平成25年8月7日	813,000	—	—	—	—
信託受益権	R-20	KDXレジデンス西院	平成25年8月7日	440,000	—	—	—	—
信託受益権	R-21	KDXレジデンス難波	平成25年8月7日	1,410,000	—	—	—	—
信託受益権	R-22	KDXレジデンス難波南	平成25年8月7日	1,350,000	—	—	—	—
信託受益権	R-23	KDXレジデンス新大阪	平成25年8月7日	510,000	—	—	—	—
信託受益権	R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	平成25年8月7日	1,275,000	—	—	—	—
信託受益権	R-25	KDXレジデンス豊中南	平成25年8月7日	740,000	—	—	—	—
信託受益権	R-26	KDXレジデンス守口	平成25年8月7日	551,000	—	—	—	—
信託受益権	R-27	KDXレジデンス三宮	平成25年8月7日	1,080,000	—	—	—	—
信託受益権	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	平成25年8月7日	1,360,000	—	—	—	—
信託受益権	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	平成25年8月7日	588,000	—	—	—	—
信託受益権	R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	平成25年8月7日	680,000	—	—	—	—
信託受益権	R-31	KDXレジデンス天神東Ⅰ	平成25年8月7日	370,000	—	—	—	—

II 資産運用報告

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)	帳簿価格 (千円)	売却損益 (千円)
信託 受益権	R-32	KDXレジデンス西公園	平成25年8月7日	763,000	—	—	—	—
信託 受益権	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	平成25年8月7日	760,000	—	—	—	—
合計				68,556,000	—	—	—	—

(注)「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(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	取引年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (千円) (注2)	不動産鑑定 評価額 (千円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	T-13	KDXレジデンス白金Ⅰ	平成25年 8月7日	3,000,000	3,010,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 5月31日
		T-14	KDXレジデンス白金Ⅲ		2,900,000	2,920,000		
		T-15	KDXレジデンス白金Ⅱ		2,800,000	2,820,000		
		T-16	KDXレジデンス南青山		2,230,000	2,230,000		
		T-17	KDXレジデンス南麻布		2,080,000	2,100,000		
		T-18	KDXレジデンス芝公園		1,781,000	1,820,000		
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト		1,560,000	1,610,000		
		T-20	KDXレジデンス高輪		770,000	785,000		
		T-21	KDXレジデンス西原		1,450,000	1,470,000		
		T-22	KDXレジデンス代官山Ⅱ		730,000	750,000		
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷		650,000	670,000		
		T-26	KDXレジデンス東新宿		3,270,000	3,300,000		
		T-27	KDXレジデンス四谷		2,260,000	2,280,000		
		T-28	KDXレジデンス西新宿		1,000,000	1,020,000		
		T-29	KDXレジデンス神楽坂		720,000	730,000		
		T-30	KDXレジデンス二子玉川		1,250,000	1,260,000		
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園		920,000	920,000		
		T-32	KDXレジデンス三宿		760,000	781,000		
		T-33	KDXレジデンス用賀		700,000	710,000		
		T-34	KDXレジデンス下馬		600,000	604,000		
		T-35	ラフィネ南馬込		1,250,000	1,500,000		
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚		1,050,000	1,060,000		
		T-38	KDXレジデンス多摩川		776,000	776,000		
		T-39	KDXレジデンス門前仲町		773,000	780,000		
		T-40	KDXレジデンス御徒町		850,000	870,000		
		T-41	KDXレジデンス元浅草		800,000	820,000		
		T-42	KDXレジデンス板橋本町		620,000	629,000		
		T-43	KDXレジデンス小豆沢		550,000	561,000		

取得 又は 譲渡	資産 の種類	物件 番号	不動産等の名称	取引年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (千円) (注2)	不動産鑑定 評価額 (千円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	T-44	KDXレジデンス東武練馬	平成25年 8月7日	420,000	430,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 5月31日
		T-45	KDXレジデンス横浜関内		800,000	820,000		
		T-46	KDXレジデンス宮前平		999,000	1,000,000		
		T-47	KDXレジデンス町田		1,800,000	1,850,000		
		R-9	KDXレジデンス大通公園		765,000	775,000		
		R-10	KDXレジデンス菊水四条		830,000	830,000		
		R-11	KDXレジデンス豊平公園		445,000	451,000		
		R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ		2,350,000	2,380,000		
		R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ		900,000	910,000		
		R-18	KDXレジデンス熱田神宮		840,000	863,000		
		R-21	KDXレジデンス難波		1,410,000	1,440,000		
		R-22	KDXレジデンス難波南		1,350,000	1,390,000		
		R-23	KDXレジデンス新大阪		510,000	520,000		
		R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ(注3)		1,275,000	1,280,000		
		R-25	KDXレジデンス豊中南		740,000	750,000		
		R-26	KDXレジデンス守口		551,000	554,000		
		R-27	KDXレジデンス三宮		1,080,000	1,100,000		
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ		1,360,000	1,420,000		
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町		588,000	595,000		
		R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ		680,000	690,000		
		R-31	KDXレジデンス天神東Ⅰ		370,000	375,000		
		R-32	KDXレジデンス西公園		763,000	771,000		
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町		760,000	772,000		
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮		3,240,000	3,240,000		
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎		1,147,000	1,150,000		
		T-37	KDXレジデンス田園調布		1,000,000	1,030,000		
		R-12	KDXレジデンス上杉		700,000	710,000		
		R-13	KDXレジデンス一番町		530,000	555,000		
		R-14	KDXレジデンス勾当台		520,000	530,000		
		R-15	KDXレジデンス泉中央		480,000	500,000		
		R-19	KDXレジデンス西大路		813,000	815,000		
		R-20	KDXレジデンス西院		440,000	463,000		
		合計					68,556,000	

(注1) 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。

(注2) 「取得価格」は当該不動産等の取得に要した費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注3) 対象不動産は、2棟の建物からなり、鑑定評価額は2棟の合計の数値を記載しています。

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、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成25年8月1日から平成26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5件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

II 資産運用報告

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	68,556百万円 うち利害関係人等からの買付額 3,600百万円(5.3%)	－百万円 うち利害関係人等への売付額 －百万円(－%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン	2,350百万円(3.4%)	－百万円(－%)
有限会社ケイダブリュー・フィフス	1,250百万円(1.8%)	－百万円(－%)
合計	3,600百万円(5.3%)	－百万円(－%)

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、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及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(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)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

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。

8. その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

平成25年10月31日に、本投資法人の第2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通りです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 (1) 本投資法人の本店の所在地を、平成25年12月1日までに開催される本投資法人の役員会において決定する本店移転日をもって、東京都港区から東京都中央区に変更しました。(現行規約第3条、第41条第1項関係) (2) 投資法人の資本政策手段の多様化の措置を講ずるための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。)の改正が成立したことから、新たに規約を変更することなく、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することが可能となるよう、当該改正法が施行されることを条件として、関連する規定を新設しました。(変更案第8条第2項、第41条第2項関係) (3) 会計監査人の業務が必ずしも常に決算後3か月以内に完了しない場合もありうることから、常に当該業務が終了した後に報酬を支払うことが可能となるよう規定を変更しました。(現行規約第28条関係) (4) 平成25年1月4日付にて、社団法人投資信託協会が一般社団法人に移行したことに伴い、必要な字句の修正等を行うものです。(現行規約第35条第1項第10号、第38条第5号関係) (5) 本投資法人の設立に際して必要とされた規約記載事項について、規約の簡素化を図るため、現状では不要となった文言を削除するものです(現行規約第37条、第41条から第45条まで及び別紙2関係)。 (6) 上記の他、条文の整備、表現の変更及び明確化、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	原案のとおり、執行役員に田中晃が選任されました。なお、任期は平成25年11月1日より2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に中尾彰宏が選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、監督役員に千葉理、小川聡が選任されました。なお、任期は平成25年11月1日より2年間となります。

② 役員会

該当事項はありません。

(2) その他

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

Ⅲ 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	507,326	2,159,067
信託現金及び信託預金 ※1	637,662	2,390,547
営業未収入金	4,399	16,105
前払費用	9,925	7,282
繰延税金資産	16	20
未収消費税等	—	128,538
その他	—	3,835
流動資産合計	1,159,330	4,705,395
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	14,727,698	41,974,470
減価償却累計額	△ 460,293	△ 990,704
信託建物(純額) ※1	14,267,405	40,983,765
信託構築物	118,903	294,630
減価償却累計額	△ 8,530	△ 18,269
信託構築物(純額) ※1	110,373	276,360
信託機械及び装置	318,149	672,251
減価償却累計額	△ 16,176	△ 30,908
信託機械及び装置(純額) ※1	301,972	641,343
信託工具、器具及び備品	5,714	11,525
減価償却累計額	△ 105	△ 267
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	5,609	11,257
信託土地 ※1	13,766,909	56,889,348
信託建設仮勘定	—	1,567
有形固定資産合計	31,239,647	101,591,020
投資その他の資産		
投資有価証券	405,922	405,922
差入敷金及び保証金	10,156	10,982
長期前払費用	93,439	489,832
その他	39,497	20,053
投資その他の資産合計	549,014	926,790
固定資産合計	31,788,662	102,517,810
繰延資産		
創立費	34,627	29,327
投資口交付費	43,009	148,462
繰延資産合計	77,637	177,789
資産合計	33,025,629	107,400,995

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,095	222,804
短期借入金 ※1	2,830,000	—
1年内返済予定の長期借入金 ※1	5,500,000	7,200,000
未払金	49,024	126,021
未払費用	405	6,932
未払法人税等	944	705
未払消費税等	1,836	—
前受金	160,145	492,315
預り金	9,670	40,000
流動負債合計	8,609,122	8,088,779
固定負債		
長期借入金 ※1	10,000,000	48,000,000
信託預り敷金及び保証金	245,320	1,103,239
固定負債合計	10,245,320	49,103,239
負債合計	18,854,443	57,192,018
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	13,773,456	48,592,739
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	406,661	1,632,542
剰余金合計	406,661	1,632,542
投資主資本合計	14,180,117	50,225,281
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 8,930	△ 16,305
評価・換算差額等合計	△ 8,930	△ 16,305
純資産合計 ※2	14,171,186	50,208,976
負債純資産合計	33,025,629	107,400,995

IV 損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考)	当期
		(自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	(自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	1,018,433	3,312,812
その他賃貸事業収入	※1	117,075	283,257
受取配当金		—	20,095
営業収益合計		1,135,509	3,616,165
営業費用			
賃貸事業費用	※1	442,618	1,230,090
資産運用報酬		70,886	136,124
資産保管手数料		2,074	7,400
一般事務委託手数料		11,017	21,965
役員報酬		4,500	4,500
その他営業費用		51,247	90,741
営業費用合計		582,345	1,490,822
営業利益		553,163	2,125,342
営業外収益			
受取利息		37	210
営業外収益合計		37	210
営業外費用			
支払利息		74,611	227,924
デリバティブ関連費用		11,913	12,070
融資手数料		41,592	211,368
創立費償却		5,214	5,300
投資口交付費償却		12,298	35,373
営業外費用合計		145,629	492,037
経常利益		407,571	1,633,516
税引前当期純利益		407,571	1,633,516
法人税、住民税及び事業税		952	1,016
法人税等調整額		△ 0	△ 3
法人税等合計		952	1,013
当期純利益		406,619	1,632,502
前期繰越利益		41	39
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		406,661	1,632,542

V 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自平成25年2月1日 至平成25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	13,773,456	463,620	463,620	14,237,076	△ 24,023	△ 24,023	14,213,052
当期変動額							
剰余金の配当		△ 463,578	△ 463,578	△ 463,578			△ 463,578
当期純利益		406,619	406,619	406,619			406,619
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					15,092	15,092	15,092
当期変動額合計	—	△ 56,958	△ 56,958	△ 56,958	15,092	15,092	△ 41,866
当期末残高	13,773,456	406,661	406,661	14,180,117	△ 8,930	△ 8,930	14,171,186

当期(自平成25年8月1日 至平成26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	13,773,456	406,661	406,661	14,180,117	△ 8,930	△ 8,930	14,171,186
当期変動額							
新投資口の発行	34,819,283			34,819,283			34,819,283
剰余金の配当		△ 406,621	△ 406,621	△ 406,621			△ 406,621
当期純利益		1,632,502	1,632,502	1,632,502			1,632,502
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					△ 7,374	△ 7,374	△ 7,374
当期変動額合計	34,819,283	1,225,880	1,225,880	36,045,164	△ 7,374	△ 7,374	36,037,790
当期末残高	48,592,739	1,632,542	1,632,542	50,225,281	△ 16,305	△ 16,305	50,208,976

VI 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	前期(ご参考) (自平成25年 2月 1日) 至平成25年 7月31日)	当期 (自平成25年 8月 1日) 至平成26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 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3~62年 構築物 3~25年 機械及び装置 8~30年 工具、器具及び備品 30年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3~62年 構築物 3~25年 機械及び装置 8~30年 工具、器具及び備品 30年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)創立費 定額法(5年)により償却しています。 (2)投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。	(1)創立費 定額法(5年)により償却しています。 (2)投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は115,840千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利

期 別	前期(ご参考) (自平成25年 2月 1日) 至平成25年 7月31日)	当期 (自平成25年 8月 1日) 至平成26年 1月31日)
項目	(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。なお、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。	(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしていない金利スワップ等については、有効性の評価は省略しております。また、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (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。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 (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。

VI 注記表

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、次のとおりです。 (単位:千円) 信託現金及び信託預金 637,662 信託建物 14,267,405 信託構築物 110,373 信託機械及び装置 301,972 信託工具、器具及び備品 5,609 信託土地 13,766,909 合計 29,089,932 担保を付している債務は、次のとおりです。 (単位:千円) 短期借入金 2,830,000 1年内返済予定の長期借入金 5,500,000 長期借入金 10,000,000 合計 18,330,000	—
※2. 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. 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

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	当期 (自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日)
※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 賃貸事業収入 賃料収入 884,944 地代収入 78,310 共益費収入 55,178 計 1,018,433 その他賃貸事業収入 駐車場収入 40,673 その他収入 76,402 計 117,075 不動産賃貸事業収益合計 1,135,509 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 84,437 水道光熱費 16,378 公租公課 59,695 修繕費 37,243 保険料 2,230 信託報酬 8,700 減価償却費 194,877 その他賃貸事業費用 39,056 不動産賃貸事業費用合計 442,618 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 692,890	※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 賃貸事業収入 賃料収入 3,070,936 地代収入 78,309 共益費収入 163,566 計 3,312,812 その他賃貸事業収入 駐車場収入 120,609 その他収入 162,648 計 283,257 不動産賃貸事業収益合計 3,596,069 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 279,243 水道光熱費 67,738 公租公課 59,820 修繕費 127,176 保険料 5,649 信託報酬 33,077 減価償却費 555,044 その他賃貸事業費用 102,339 不動産賃貸事業費用合計 1,230,090 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,365,978

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別	前期(ご参考) (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	当期 (自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日)
※1. 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口数 75,440口	発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口数 241,622口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (平成25年7月31日)	当期 (平成26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 16 繰延ヘッジ損益 3,855 繰延税金資産合計 3,872 評価性引当額 △3,855 繰延税金資産の純額 16	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 20 繰延ヘッジ損益 5,846 繰延税金資産合計 5,866 評価性引当額 △5,846 繰延税金資産の純額 20
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 (調整) 36.59% 支払分配金の損金算入額 △36.50% その他 0.14% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.23%	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 (調整) 36.59% 支払分配金の損金算入額 △36.56% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

〔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25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	当期 (自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

VI 注記表

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成25年2月1日 至 平成25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3期末(平成25年7月31日)後2年9ヵ月になりますが、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、定期的に実質価値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25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、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	507,326	507,326	—
(2)信託現金及び信託預金	637,662	637,662	—
資産計	1,144,988	1,144,988	—
(1)短期借入金	2,830,000	2,830,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	5,500,000	5,500,000	—
(3)長期借入金	10,000,000	10,000,000	—
負債計	18,330,000	18,330,000	—
デリバティブ取引	39,497	39,497	—

(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

これらは変動金利であるため、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。

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、次のとおりです。

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	金利キャップ取引	長期借入金	10,000,000	10,000,000	39,497	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(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※	405,922

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

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	507,326
信託現金及び信託預金	637,662
合計	1,144,988

(注4)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,830,000	—	—	—	—	—
長期借入金	5,500,000	6,500,000	3,500,000	—	—	—
合計	8,330,000	6,500,000	3,500,000	—	—	—

当期(自 平成25年8月1日 至 平成26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

VI 注記表

り、返済期日は最長で第4期末(平成26年1月31日)後7年6ヵ月になりますが、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、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たため、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26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、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	2,159,067	2,159,067	—
(2)信託現金及び信託預金	2,390,547	2,390,547	—
資産計	4,549,614	4,549,614	—
(1)短期借入金	—	—	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	7,200,000	7,200,000	—
(3)長期借入金	48,000,000	48,085,192	85,192
負債計	55,200,000	55,285,192	85,192
デリバティブ取引	20,053	20,053	—

(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。(但し、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、次のとおりです。

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	金利キャップ取引	長期借入金	10,000,000	10,000,000	20,053	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	29,500,000	29,500,000	※	—
合計			39,500,000	39,500,000	20,053	

※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※	405,922

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

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	2,159,067
信託現金及び信託預金	2,390,547
合計	4,549,614

(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	7,200,000	12,000,000	12,000,000	11,000,000	11,000,000	2,000,000
合計	7,200,000	12,000,000	12,000,000	11,000,000	11,000,000	2,000,000

VI 注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成25年2月1日 至 平成25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、次のとおりです。

(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	
31,418,684	△179,036	31,239,647	32,180,000

(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(194,877千円)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 平成25年8月1日 至 平成26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、次のとおりです。

(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	
31,239,647	70,351,372	101,591,020	103,878,000

(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60物件の取得(70,859,613千円)、主な減少額は減価償却費(555,044千円)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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成25年2月1日 至 平成25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	取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	合同会社クリークインベストメント	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	匿名組合出資持分の取得	400,000	—	—

(注1)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2)匿名組合契約書に記載された出資金額を記載しています。

当期(自 平成25年8月1日 至 平成26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	取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	有限会社 ケイダブリュー・プロパティ・セブン	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産 信託受託権の 購入	2,350,000	—	—
	有限会社 ケイダブリュー・フィフス	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産 信託受託権の 購入	1,250,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	資金の借入れ	2,000,000	長期 借入金	2,000,000
				支払利息	6,574	未払費用	36

(注1)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2)取引金額には消費税等は含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月31日)		当期 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日)	
1口当たり純資産額	187,847円	1口当たり純資産額	207,800円
1口当たり当期純利益	5,389円	1口当たり当期純利益	6,890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、次のとおりです。

前期(ご参考) (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月31日)		当期 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日)	
当期純利益(千円)	406,619	当期純利益(千円)	1,632,502
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)	406,619	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,632,502
期中平均投資口数(口)	75,440	期中平均投資口数(口)	236,920

VI 注記表

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)

① 資産の取得

本投資法人は平成25年8月7日に、以下の信託受益権(60物件(取得価格の総額: 68,556,000千円))を取得しました。なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得価格(千円)
T-13	KDXレジデンス白金Ⅰ	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・テン	3,000,000
T-14	KDXレジデンス白金Ⅲ	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	2,900,000
T-15	KDXレジデンス白金Ⅱ	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	2,800,000
T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・テン	2,230,000
T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	2,080,000
T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・テン	1,781,000
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	1,560,000
T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	770,000
T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	1,450,000
T-22	KDXレジデンス代官山Ⅱ	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	730,000
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	650,000
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	3,240,000
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	合同会社ケイディーエクス・テン	1,147,000
T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	合同会社ケイディーエクス・テン	3,270,000
T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	2,260,000
T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	合同会社ケイディーエクス・テン	1,000,000
T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	合同会社ケイディーエクス・テン	720,000
T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	1,250,000
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエクス・テン	920,000
T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	760,000
T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエクス・テン	700,000
T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエクス・テン	600,000
T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	有限会社ケイダブリュー・フィフス	1,250,000
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	合同会社ケイディーエクス・テン	1,050,000
T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	合同会社ケイディーエクス・テン	1,000,000
T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	776,000
T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	773,000
T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	合同会社ケイディーエクス・テン	850,000
T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	合同会社ケイディーエクス・テン	800,000
T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	合同会社ケイディーエクス・テン	620,000
T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	550,000
T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	420,000
T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	合同会社ケイディーエクス・テン	800,000
T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	999,000
T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	合同会社TSM108	1,800,000
R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	765,000
R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	830,000
R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	445,000
R-12	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエクス・テン	700,000
R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエクス・テン	530,000
R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	520,000

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得価格(千円)
R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	480,000
R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	愛知県名古屋市	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン	2,350,000
R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	合同会社ケイディーエクス・テン	900,000
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	840,000
R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	813,000
R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	440,000
R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	1,410,000
R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	1,350,000
R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	510,000
R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市	合同会社ケイディーエクス・テン	1,275,000
R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	740,000
R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	551,000
R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	1,080,000
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	合同会社ケイディーエクス・テン	1,360,000
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	588,000
R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	680,000
R-31	KDXレジデンス天神東Ⅰ	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエクス・ナイン	370,000
R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエクス・テン	763,000
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエクス・テン	760,000
合計		—	—	68,556,000

② 新投資口の発行

本投資法人は平成25年7月17日及び7月30日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は平成25年8月6日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は平成25年9月4日に払込が完了しています。

この結果、平成25年9月4日付で出資総額が48,592,739,550円、発行済投資口数は、241,622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	: 165,000口(国内122,500口、海外42,500口)
発行価格(募集価格)	: 1口当たり217,327円
発行価格(募集価格)の総額	: 35,858,955,000円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり209,525円
発行価額(払込金額)の総額	: 34,571,625,000円
払込期日	: 平成25年8月6日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 1,182口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり209,525円
発行価額(払込金額)の総額	: 247,658,550円
払込期日	: 平成25年9月4日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

VI 注記表

③ 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成25年8月7日付で以下の資金の借入れを行いました。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
3-A	株式会社三井住友銀行	1,700,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.40%	平成26年8月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
3-B	株式会社三井住友銀行	5,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.45%	平成27年8月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-C	株式会社三井住友銀行	8,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50% (注)	平成28年8月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-D	株式会社三井住友銀行	11,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.55% (注)	平成29年8月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-E	株式会社三井住友銀行	8,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.60% (注)	平成30年8月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-F	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	1.0875%(固定金利)	平成30年8月31日	期限 一括	無担保 無保証

(注)変動金利の条件で行う長期借入れ(シリーズ3-C、3-D、3-E)について、金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ取引により金利を固定化しており、各利率は以下の通りとなります。

シリーズ3-C	0.7870%	シリーズ3-D	0.9095%	シリーズ3-E	1.0520%
---------	---------	---------	---------	---------	---------

当期(自 平成25年8月1日 至 平成26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

期 別	前期(ご参考) (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	当期 (自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日)
I 当期末処分利益	406,661,143円	1,632,542,142円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	406,621,600円 (5,390円)	1,632,398,232円 (6,756円)
III 次期繰越利益	39,543円	143,910円
分配金の額の算出方法	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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,440口の整数倍の最大値となる406,621,600円を利益分配金として分配することとしました。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。	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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数241,622口の整数倍の最大値となる1,632,398,232円を利益分配金として分配することとしました。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。

VIII 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成26年3月12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

原田昌平

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹内和徳

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25年8月1日から平成26年1月31日までの第4期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	当期 (自平成25年 8月 1日 至平成26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	407,571	1,633,516
減価償却費	194,877	555,044
創立費償却	5,214	5,300
投資口交付費償却	12,298	35,373
受取利息	△ 37	△ 210
支払利息	74,611	227,924
デリバティブ関連費用	11,913	12,070
営業未収入金の増減額(△は増加)	1,103	△ 11,705
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△ 128,538
前払費用の増減額(△は増加)	△ 5,689	2,643
営業未払金の増減額(△は減少)	23,036	138,382
未払金の増減額(△は減少)	7,207	77,003
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 2,321	△ 1,836
前受金の増減額(△は減少)	2,506	332,170
長期前払費用の増減額(△は増加)	29,232	△ 396,393
その他	657	26,183
小計	762,181	2,506,927
利息の受取額	37	210
利息の支払額	△ 74,630	△ 221,397
法人税等の支払額	△ 946	△ 944
営業活動によるキャッシュ・フロー	686,642	2,284,795
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	△ 11,690	△ 70,879,091
投資有価証券の取得による支出	△ 405,011	—
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△ 1,005
差入敷金及び保証金の回収による収入	—	179
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 41,264	△ 85,024
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	46,569	942,943
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 411,396	△ 70,021,999
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	2,830,000	—
短期借入金の返済による支出	△ 3,000,000	△ 2,830,000
長期借入れによる収入	—	39,700,000
投資口の発行による収入	—	34,678,457
分配金の支払額	△ 462,889	△ 406,628
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 632,889	71,141,829
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 357,643	3,404,626
現金及び現金同等物の期首残高	1,502,632	1,144,988
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,144,988	4,549,614

(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。

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	期別 前期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	当期 (自平成25年 8月 1日 至平成26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 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	当期 (自平成25年 8月 1日 至平成26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25年7月31日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成26年1月31日現在)
現金及び預金 507,326千円	現金及び預金 2,159,067千円
信託現金及び信託預金 637,662千円	信託現金及び信託預金 2,390,547千円
現金及び現金同等物 1,144,988千円	現金及び現金同等物 4,549,614千円

上場投資法人の分配金に係る10%軽減税率の廃止について (所得税7%、住民税3%)

2014年1月1日から上場投資法人の分配金に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、**本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)**となりました。
また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、**その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。**
そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

<上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について>

分配金の支払開始日	2014年1月1日～2037年12月31日	2038年1月1日～
上場投資法人の分配金の税率	20.315%	20%
	内訳 所得税(15%) + *復興特別所得税(0.315%) 住民税(5%)	内訳 所得税(15%) 住民税(5%)

*15%×復興特別所得税率2.1% = 0.315%

◎その他ご留意事項につきましては、下記をご参照ください。

◎上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項

- 個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有されている場合の所得税率は、20.42%(所得税20% + *復興特別所得税0.42%)となります。
*20%×復興特別所得税率2.1% = 0.42%
- なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
- 分配金をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

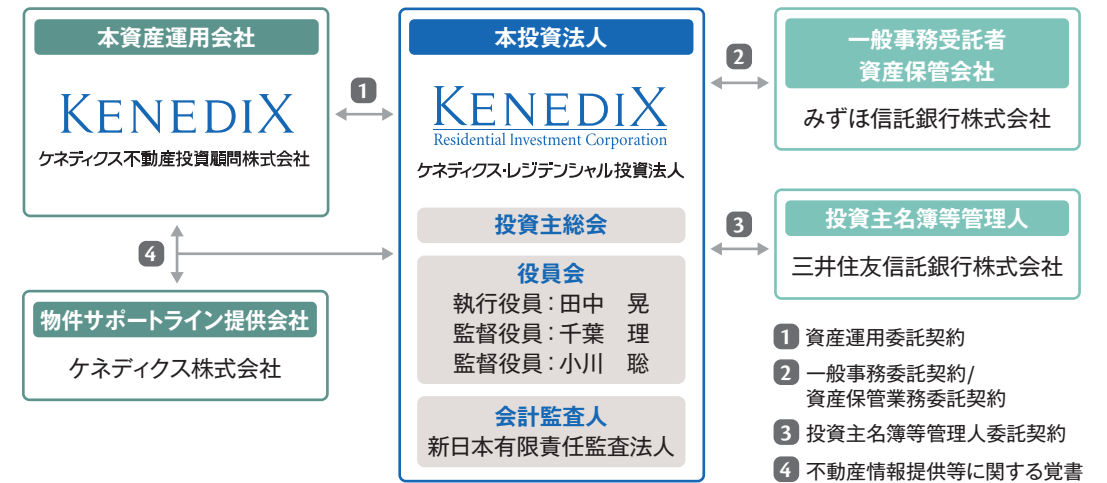
◎「復興特別所得税」に係るご留意事項

- 所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- 分配金のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

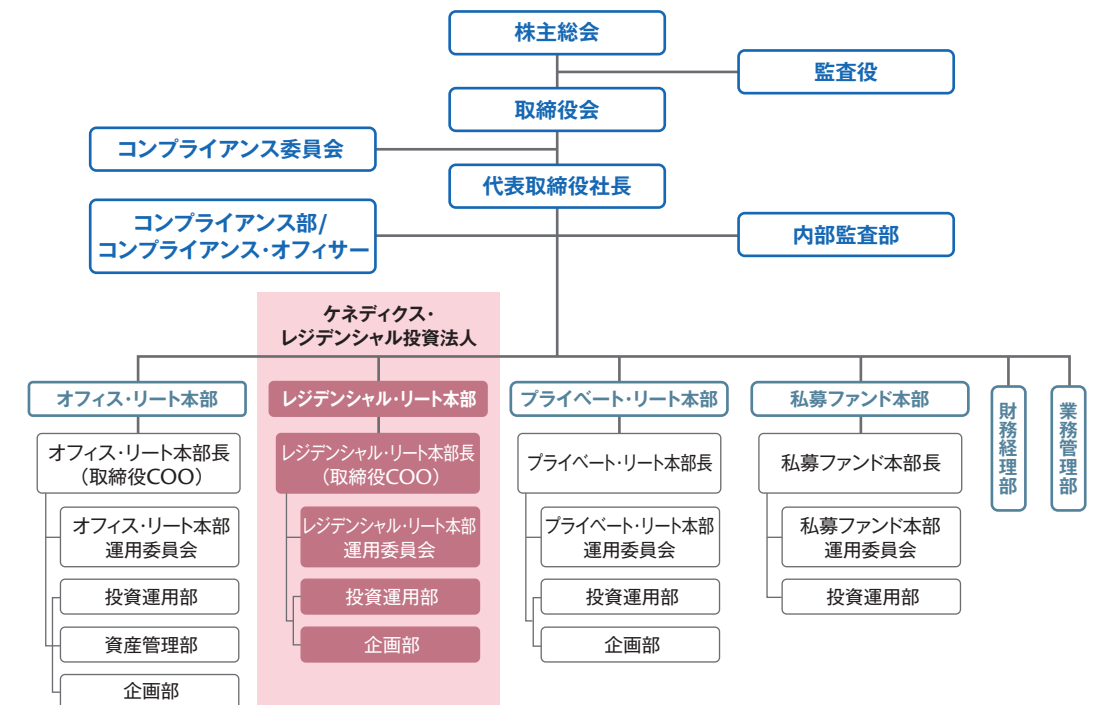
その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。
(本内容は、2014年1月時点の情報をもとに作成しています。)

投資法人の仕組み

● 本投資法人の仕組み (平成26年1月31日現在)



● 資産運用会社の概要 (平成26年2月3日現在)



名称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	株主構成	ケネディクス株式会社 100%
設立年月日	平成23年3月17日	主たる事業内容	投資運用業
資本金	1億円	役員	7名(常勤3名)

ポートフォリオ一覧 (平成26年1月31日現在)

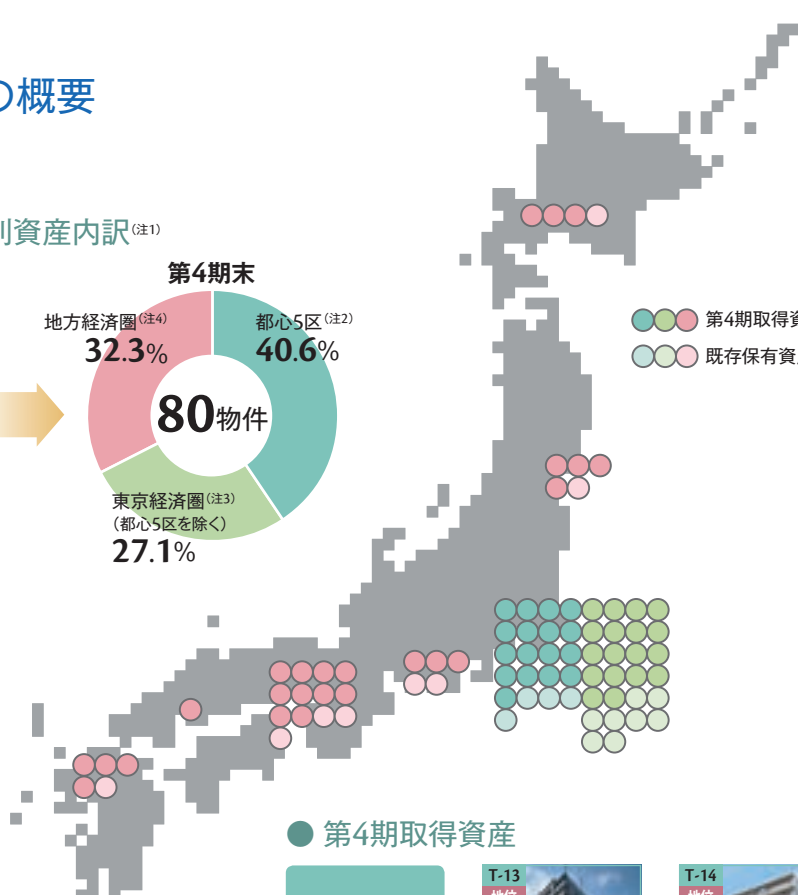
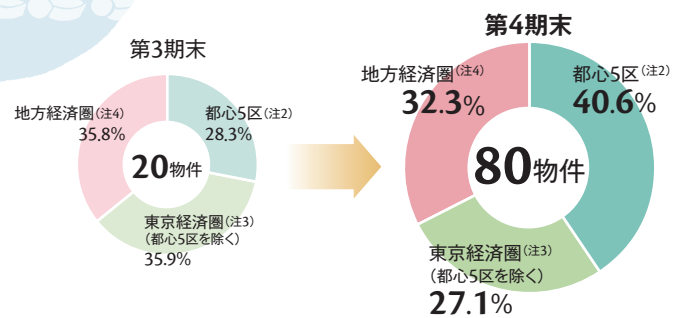
地域	物件番号	第4期取得資産	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ (注)	土地評価	取得価格 (百万円)	期末稼働率 (%)
東京経済圏	T-1		KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	平成15年 2月 10日	SF	地位	4,700	94.1
	T-2		KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	平成19年 1月 11日	SF	地位	1,320	98.5
	T-3		KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	平成19年 3月 14日	SF	利便性	1,775	96.4
	T-4		KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	平成19年 9月 5日	SF	利便性	822	100.0
	T-5		KDX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	91.2
	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	97.8
	T-8		ニチイホームたまプラーザ(底地)	神奈川県川崎市	—	—	地位	960	—
	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	91.3
	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	94.6
	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	98.2
	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	97.1
	T-14	◆	KDXレジデンス白金III	東京都港区	平成19年 7月 18日	SF	地位	2,900	95.4
	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	98.9
	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	95.8
	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	91.1
	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	100.0
	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	94.3
	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	94.8
	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	91.8
	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	95.9
	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	93.9
	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	95.2
	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	94.4
	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	97.0
	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	97.8
	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	97.7
	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	97.5
	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	96.9
	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レジデンス雪谷大塚	東京都大田区	平成18年 1月 11日	S	地位	1,050	95.9
	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	97.2
	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	96.5
	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	84.3
	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	96.2
	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	93.3
	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	96.0
	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	96.7
	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	100.0
	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	92.3
	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	95.2
	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	88.7
小計								67,068	95.8

地域	物件番号	第4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 (%)
地方経済圏	R-1		KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	平成20年 3月 14日	SF	利便性	582.5	97.3
	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	97.9
	R-3		KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市	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	愛知県名古屋市	平成21年 7月 28日	SF	利便性	1,080	95.1
	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	94.0
	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	92.6
	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	95.4
	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	99.0
	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	92.3
	R-12	◆	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	平成19年10月18日	SF	地位	700	92.5
	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	98.0
	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	96.4
	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	94.2
	R-16	◆	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市	平成20年 1月 21日	SF	利便性	2,350	97.9
	R-17	◆	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋市	平成18年 3月 2日	SF	利便性	900	100.0
	R-18	◆	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋市	平成19年 2月 14日	SF	利便性	840	98.2
	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	93.3
	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	95.8
	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	96.2
	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	97.2
	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	93.2
	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	96.7
	R-25	◆	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	平成19年 3月 5日	SF	利便性	740	98.5
	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	96.2
	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	94.4
	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	90.7
	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	95.3
	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	98.4
	R-31	◆	KDXレジデンス天神東I	福岡県福岡市	平成18年 3月 1日	SF	利便性	370	92.9
	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	91.3
	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	96.2
小計								31,962.5	95.9
合計								99,030.5	95.9

(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。

ポートフォリオの概要

地域別資産内訳^(注1)



●●●● 第4期取得資産
●●●● 既存保有資産

第4期取得資産

都心5区



KDXレジデンス白金山I KDXレジデンス白金山III

東京経済圏 (都心5区を除く)



KDXレジデンス二子玉川 KDXレジデンス駒沢公園

(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5区」は、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。
 (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。



地方経済圏

I 投資法人の概要

I 投資法人の概要

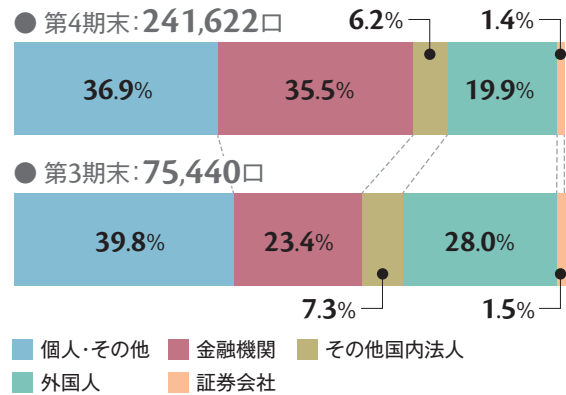
投資主インフォメーション

投資口の状況



投資主の状況 (平成26年1月31日現在)

投資口数比率の推移



(注) 比率は、小数点第2位以下を切り捨てて掲載しています。

投資主数の推移

	第3期末	第4期末	増減
個人・その他	5,455名	14,571名	+9,116名
金融機関	11名	17名	+6名
その他国内法人	111名	226名	+115名
外国人	58名	100名	+42名
証券会社	22名	29名	+7名
合計	5,657名	14,943名	+9,286名

ウェブサイトのご案内

本投資法人のウェブサイトでは、最新の決算関連情報やプレスリリース、不動産ポートフォリオの紹介等をご覧いただくことができます。他にも、決算説明会の模様をスライド画面と音声で配信しております。ウェブサイトをぜひご活用ください。

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



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。