# 【表紙】

| | |
|---|---|
| 【提出書類】 | 有価証券報告書の訂正報告書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成26年7月8日 |
| 【計算期間】 | 第4期（自　平成25年8月1日　至　平成26年1月31日） |
| 【発行者名】 | ケネディクス・レジデンシャル投資法人 |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員　　田中　晃 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都中央区日本橋兜町6番5号 |
| 【事務連絡者氏名】 | ケネディクス不動産投資顧問株式会社<br>レジデンシャル・リート本部企画部長　　中尾　彰宏 |
| 【連絡場所】 | 東京都中央区日本橋兜町6番5号 |
| 【電話番号】 | 03-5623-8682 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所<br>（東京都中央区日本橋兜町2番1号） |

1【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

平成26年4月28日提出の有価証券報告書に訂正すべき事項がありましたので、これを訂正するため、本訂正報告書を提出するものです。

2【訂正事項】

第一部　ファンド情報

第1　ファンドの状況

5　運用状況

(2)　投資資産

②　投資不動産物件

(ハ)　個別不動産及び信託不動産の概要

(ニ)　鑑定評価書の概要

下線＿＿＿＿＿は訂正箇所を示します。

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

5【運用状況】

(2)【投資資産】

②【投資不動産物件】

(ハ)　個別不動産及び信託不動産の概要

＜訂正前＞

（前略）

損益の状況　第4期　（平成25年8月1日～平成26年1月31日）：184日間

| 地域区分 | | | 地方経済圏 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | | R-8 | | |
| 物件名称 | | | KDX清水レジデンス | | 80物件合計 |
| 取得年月日 | | | 平成24年5月1日 | | |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | | 1,680 | | 99,030 |
| | 構成比率 | | 1.7% | | 100.0% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | | 1,711 | | 101,591 |
| | 期末評価額（百万円） | | 1,880 | | 103,878 |
| | 構成比率 | | 1.8% | | 100.0% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | | 148 | | 4,858 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | | 6,255.16 | | 193,404.68 |
| | 賃貸面積（㎡） | | 5,970.12 | | 185,431.47 |
| | 稼働率 | | | | |
| | 平成26年1月31日 | | 95.4% | | 95.9% |
| | 平成25年7月31日 | | 93.6% | | 96.2% |
| | 平成25年1月31日 | | 99.4% | | 95.1% |
| | 平成24年7月31日 | （中略） | 96.1% | （中略） | 94.0% |
| 損益情報 | 運用日数 | | 184日 | | 180日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | | 73,841 | | 3,596,069 |
| | 賃貸事業収入 | | 64,531 | | 3,312,812 |
| | その他賃貸事業収入 | | 9,309 | | 283,257 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | | 16,281 | | 675,046 |
| | 管理委託費 | | 5,795 | | 279,243 |
| | 公租公課 | | 4,106 | | 59,820 |
| | 水道光熱費 | | 754 | | 67,738 |
| | 修繕費 | | 2,522 | | 127,176 |
| | 保険料 | | 174 | | 5,649 |
| | 信託報酬・その他 | | 2,928 | | 135,417 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | | 57,560 | | 2,921,023 |
| | ④減価償却費（千円） | | 14,174 | | 555,044 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | | 43,385 | | 2,365,978 |
| | ⑥資本的支出（千円） | | － | | 45,235 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | | 57,560 | | 2,875,787 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | | 22.0% | | 18.8% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | | 7,725 | | 408,369 |
| | 担保対象（担保対象は有） | | － | | － |

＜訂正後＞

（前略）

損益の状況　第4期　（平成25年8月1日～平成26年1月31日）：184日間

| 地域区分 | | | 地方経済圏 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | | R-8 | | |
| 物件名称 | | | KDX清水レジデンス | | 80物件合計 |
| 取得年月日 | | | 平成24年5月1日 | | |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | | 1,680 | | 99,030 |
| | 構成比率 | | 1.7% | | 100.0% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | | 1,711 | | 101,591 |
| | 期末評価額（百万円） | | 1,880 | | 103,878 |
| | 構成比率 | | 1.8% | | 100.0% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | | 148 | | 4,858 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | | 6,255.16 | | 193,404.68 |
| | 賃貸面積（㎡） | | 5,970.12 | | 185,431.47 |
| | 稼働率 | | | | |
| | 平成26年1月31日 | | 95.4% | | 95.9% |
| | 平成25年7月31日 | | 93.6% | | 96.2% |
| | 平成25年1月31日 | | 99.4% | | 95.1% |
| | 平成24年7月31日 | （中略） | 96.1% | （中略） | 94.0% |
| 損益情報 | 運用日数 | | 184日 | | 180日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | | 73,841 | | 3,596,069 |
| | 賃貸事業収入 | | 64,531 | | 3,312,812 |
| | その他賃貸事業収入 | | 9,309 | | 283,257 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | | 16,281 | | 675,046 |
| | 管理委託費 | | 5,795 | | 279,243 |
| | 公租公課 | | 4,106 | | 59,820 |
| | 水道光熱費 | | 754 | | 67,738 |
| | 修繕費 | | 2,522 | | 127,176 |
| | 保険料 | | 174 | | 5,649 |
| | 信託報酬・その他 | | 2,928 | | 135,417 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | | 57,560 | | 2,921,023 |
| | ④減価償却費（千円） | | 14,174 | | 555,044 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | | 43,385 | | 2,365,978 |
| | ⑥資本的支出（千円） | | － | | 45,235 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | | 57,560 | | 2,875,787 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | | 22.0% | | 18.8% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | | 8,213 | | 408,858 |
| | 担保対象（担保対象は有） | | － | | － |

（ニ） 鑑定評価書の概要

＜訂正前＞

| 物件番号 | 物件名称 | 鑑定評価書（注1） | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 鑑定評価機関 | 鑑定評価額（百万円） | 直接還元法 | | DCF法 | | |
| | | | | 収益価格（百万円） | 直接還元利回り（%） | 収益価格（百万円） | 割引率（%） | 最終還元利回り（%） |
| （中略） | | | | | | | | |
| T-6 | KDX吾妻橋レジデンス | F | 745 | 753 | 4.9 | 736 | 4.7 | 5.1 |
| （中略） | | | | | | | | |
| 合計 | | － | 103,878 | 102,069 | － | 102,843 | － | － |

（後略）

＜訂正後＞

| 物件番号 | 物件名称 | 鑑定評価書（注1） | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 鑑定評価機関 | 鑑定評価額（百万円） | 直接還元法 | | DCF法 | | |
| | | | | 収益価格（百万円） | 直接還元利回り（%） | 収益価格（百万円） | 割引率（%） | 最終還元利回り（%） |
| （中略） | | | | | | | | |
| T-6 | KDX吾妻橋レジデンス | F | 745 | 753 | 4.9 | 737 | 4.7 | 5.1 |
| （中略） | | | | | | | | |
| 合計 | | － | 103,878 | 102,069 | － | 102,844 | － | － |

（後略）

# 【表紙】

| | |
|---|---|
| 【提出書類】 | 有価証券報告書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成26年4月28日 |
| 【計算期間】 | 第4期（自　平成25年8月1日　至　平成26年1月31日） |
| 【発行者名】 | ケネディクス・レジデンシャル投資法人 |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員　　田中　晃 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都中央区日本橋兜町6番5号 |
| 【事務連絡者氏名】 | ケネディクス不動産投資顧問株式会社<br>レジデンシャル・リート本部企画部長　　中尾　彰宏 |
| 【連絡場所】 | 東京都中央区日本橋兜町6番5号 |
| 【電話番号】 | 03-5623-8682 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所<br>（東京都中央区日本橋兜町2番1号） |

# 第一部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

### 1【投資法人の概況】

#### (1)【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

| | 決算年月 | | 第1期<br>自平成23年11月15日<br>至平成24年 7月31日 | 第2期<br>自平成24年8月 1日<br>至平成25年1月31日 | 第3期<br>自平成25年2月 1日<br>至平成25年7月31日 | 第4期<br>自平成25年8月 1日<br>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 |
| | 当期純利益 | 百万円 | 254 | 463 | 406 | 1,632 |
| 財産等の状況 | 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) |
| | 出資総額 | 百万円 | 13,773 | 13,773 | 13,773 | 48,592 |
| 分配1口当たり金等の状況 | 分配総額 | 百万円 | 254 | 463 | 406 | 1,632 |
| | 配当性向 | % | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 発行済投資口総数 | 口 | 75,440 | 75,440 | 75,440 | 241,622 |
| | 1口当たり当期純利益（注2） | 円 | 8,818<br>(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 | － | － | － | － |
| 財務指標 | 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 | % | 42.5 | 42.8 | 42.9 | 46.7 |
| | （対前期増減） | | (－) | (＋0.3) | (＋0.1) | (＋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）<br>(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）<br>(Net Operating Income) | 百万円 | 479 | 941 | 887 | 2,921 |
| | 年換算NOI利回り<br>（注4）（注10） | % | 5.9 | 6.1 | 5.9 | 5.9 |
| | 賃貸NCF（注11）<br>(Net Cash Flow) | 百万円 | 478 | 908 | 871 | 2,875 |
| | 年換算NCF利回り<br>（注4）（注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 | ㎡ | 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。以下、別段の記載がない限り同じです。
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。以下、別段の記載がない限り同じです。
（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（第1期：28,902口、第2期：75,440口、第3期：75,440口、第4期：236,920口）で除することにより算定しています。なお、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日時点を期首とみなして、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（実際に運用を開始した日より起算）、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／発行済投資口総数（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

② 当期の概況

（イ）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（以下「J-REIT市場」といい、上場不動産投資法人を「J-REIT」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月にケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社、ケネディクス株式会社の子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。）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、ケネディクス・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・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。

（ロ）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、昭和39年以来56年ぶりとなる平成32年夏季五輪の東京開催が平成25年9月に決定し、これに伴う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、平成25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とともに、平成26年4月1日より消費税率が8%に引き上げられ景気下振れリスクが懸念される等、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。

（ハ）運用状況

(A)　資産の取得

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・特殊性）（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 |
| 特殊性 | | 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 |

| 立地（利便性・地位・特殊性）（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-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 |
| 利便性 | | 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 |

| 立地（利便性・地位・特殊性）（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 | 地方経済圏（注3） | 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、「生活利便性の高さ」を最も重視したものには「利便性」を、「地位（じぐらい）の高さ」を最も重視したものには「地位」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、埼玉県及び千葉県の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） |
|---|---|---|
| 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、仲介業者向けにデザインを統一した各物件の「KDXレジデンス」リーフレットの作成、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、リーシングエージェントの活用、さらには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月及び9月に公募増資等を実施し、総額34,819百万円を調達しました。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。

(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（注1） | 返済方法 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3-A | 株式会社三井住友銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>株式会社あおぞら銀行 | 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 |
| 3-B | 株式会社三井住友銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>株式会社りそな銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>みずほ信託銀行株式会社<br>株式会社みずほ銀行 | 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 |
| 3-C | 株式会社三井住友銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社りそな銀行<br>みずほ信託銀行株式会社<br>株式会社みずほ銀行 | 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 |
| 3-D | 株式会社三井住友銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>株式会社りそな銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>みずほ信託銀行株式会社<br>株式会社みずほ銀行 | 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 |
| 3-E | 株式会社三井住友銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>株式会社りそな銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>みずほ信託銀行株式会社<br>株式会社みずほ銀行 | 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 |
| 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 |

本件借入れでは、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。同時に既存の借入れ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）の低下と借入れ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0.9%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、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、次のとおりです。

| 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） |

(D) 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。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期未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 次期の見通し

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。

(イ)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。

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「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。

(ロ)保有資産の管理運用

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。

(ハ)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。

(ニ)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。

(ホ)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各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。

(ヘ)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）（以下、不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」ということがあります。）等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います（規約第29条）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の設立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針及び(2) 投資対象」をご参照下さい。

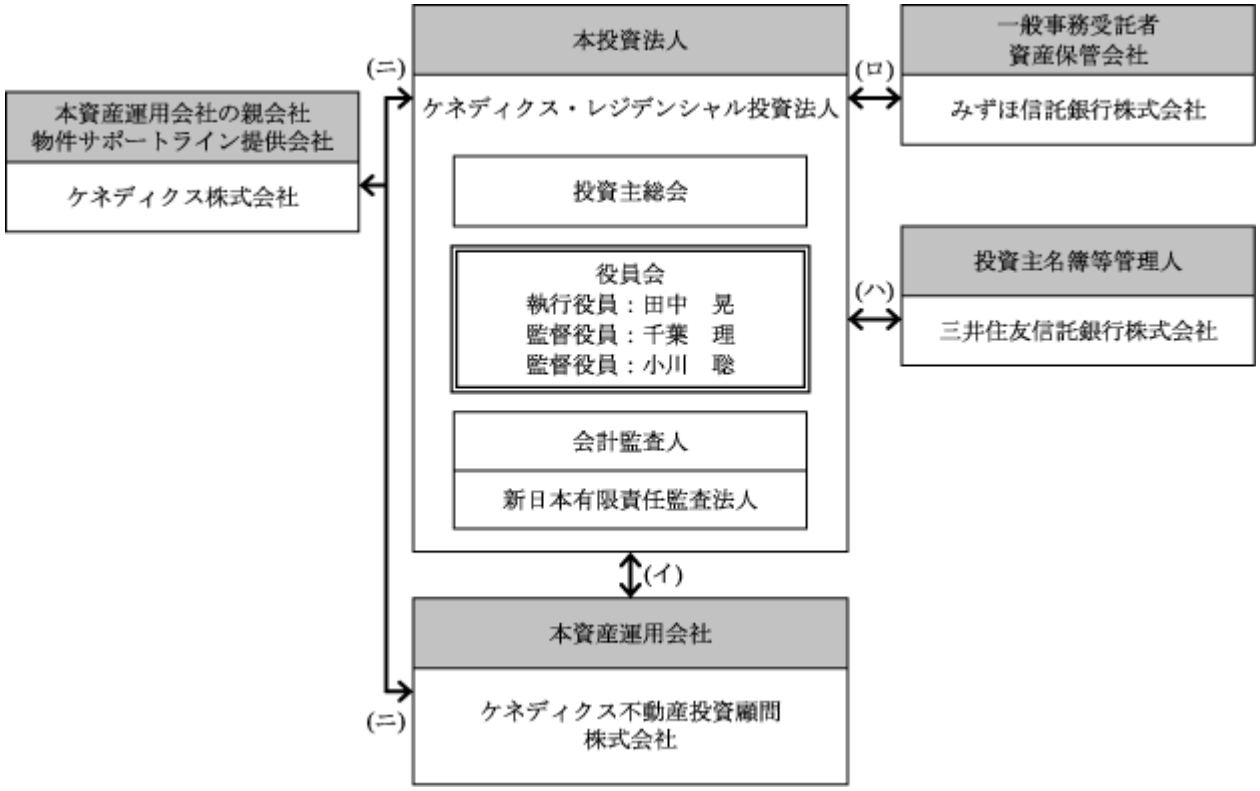
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注2) 本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）にて取り扱います。したがって、本投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）です（振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(3)【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図




（イ） 資産運用委託契約

（ロ） 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約

（ハ） 投資主名簿等管理人委託契約

（ニ） 不動産情報提供等に関する覚書

（注）ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）であり、本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

| 運営上の役割 | 名称 | 関係業務の概要 |
|---|---|---|
| 投資法人 | ケネディクス・レジデンシャル投資法人 | 規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産関連資産に投資することにより運用を行います。 |
| 資産運用会社 | ケネディクス不動産投資顧問株式会社 | 本投資法人との間で平成23年11月18日付で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。<br>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。<br>本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。 |
| 一般事務受託者<br>資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 | 本投資法人との間で平成23年11月18日付の一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。<br>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、（イ）本投資法人の計算に関する事務、（ロ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、（ハ）本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務及び（ニ）本投資法人の納税に関する事務等を行います。<br>また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。 |
| 投資主名簿等管理人 | 三井住友信託銀行株式会社 | 本投資法人との間で平成23年11月18日付の投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。<br>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理人委託契約に基づき、（イ）投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、（ロ）投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事務、（ハ）投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（本関係業務の概要に関する記載において、以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務、（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務、（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成及び送付等に関する事務並びに(ヘ）金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事務等を行います。 |

| 役割 | 名称 | 業務の内容 |
|---|---|---|
| 資産運用会社の親会社<br>物件サポートライン提供会社 | ケネディクス株式会社 | 本資産運用会社の株式を全て所有しています。<br>本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成25年10月1日付の不動産情報提供等に関する覚書（サポートライン覚書）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社のサポート」をご参照下さい。 |

(4)【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第21条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の6第1項）。

（ロ） 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年間となっています。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第19条第1項及び第2項）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

(ハ)　内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも3か月に1回開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社や一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われます。

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受け、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年1月末日及び7月末日）ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告しなければなりません。

(ニ)　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

・本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。また、本資産運用会社が策定する本投資法人のKDR中期運用計画、KDR年度運用計画、KDR資産管理計画（以下、それぞれ「中期運用計画」、「年度運用計画」又は「資産管理計画」といいます。）の策定・変更については役員会の承認が必要とされています。

・一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

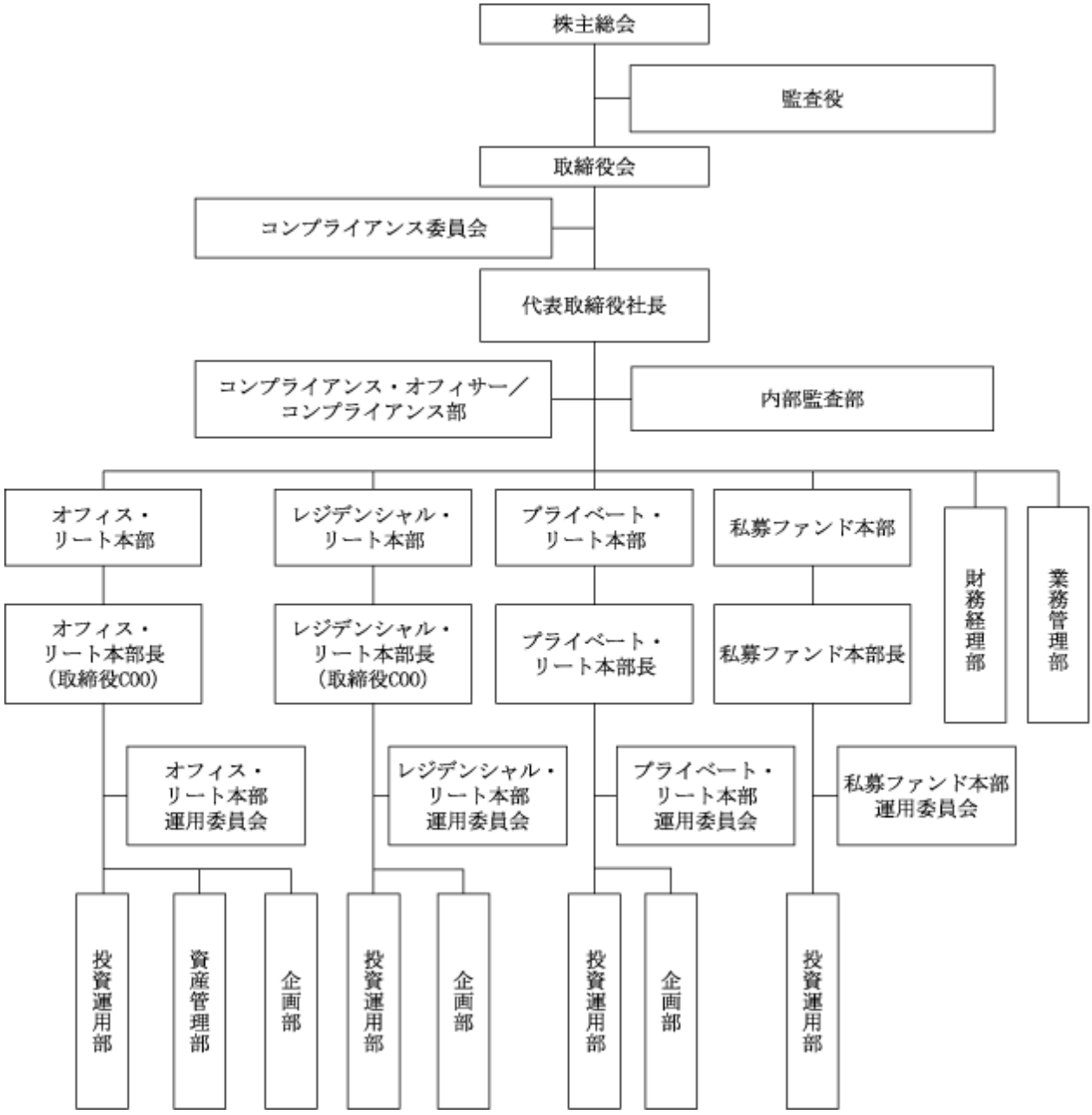
② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ） 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当するレジデンシャル・リート本部、ケネディクス・オフィス投資法人を担当するオフィス・リート本部、ケネディクス・プライベート投資法人を担当するプライベート・リート本部、私募ファンドを担当する私募ファンド本部、並びに、各ファンドの共通部署である財務経理部、業務管理部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、レジデンシャル・リート本部、オフィス・リート本部、プライベート・リート本部及び私募ファンド本部については、担当の取締役又は本部長（レジデンシャル・リート本部及びオフィス・リート本部については取締役が兼務）が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関としてレジデンシャル・リート本部、オフィス・リート本部、プライベート・リート本部及び私募ファンド本部にそれぞれレジデンシャル・リート本部運用委員会（以下「KDR運用委員会」といいます。）、オフィス・リート本部運用委員会、プライベート・リート本部運用委員会及び私募ファンド本部運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各本部共通のコンプライアンス委員会を設置します。

また、本資産運用会社は資産の運用を行う複数のファンド等のうち投資対象の重複するファンド等の間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド間における利益相反を防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー及びすべての本部の投資運用部長により構成されるパイプライン会議を設置します。更に、各ファンド間における利益相反を防止するため、各本部を統括する本部長については、各本部間の兼任を禁止します。本部長以外の職員については、各本部の間の兼任は禁止されません。

（ロ） 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「② 投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び私募ファンドの資産運用及びその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

| 部署名 | 分掌業務 |
|---|---|
| レジデンシャル・リート本部 | 本投資法人の資産の運用に係る業務（以下「KDR資産運用業務」といいます。）の統括。<br>a. 投資運用部<br>i. KDR資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項<br>ii. 本投資法人の投資運用リスク（資産取得・処分）の個別管理に関する事項<br>iii. 不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの）<br>iv. KDR資産運用業務に係る資産の運用に関する事項<br>v. 本投資法人のレジデンシャル・リート本部運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項<br>vi. 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項<br>vii. 本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項<br>viii. 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項<br>ix. 本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項<br>x. その他上記i.からix.までに付随又は関連する事項 |

| 部署名 | 分掌業務 |
|---|---|
| | b. 企画部<br>i. 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項<br>ii. 本投資法人の資本政策に係る事項<br>iii. 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項<br>iv. 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項<br>v. 本投資法人のIR活動に関する事項<br>vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項（本投資法人の資産運用報告を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。）<br>vii. 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの）<br>viii. 本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。）<br>ix. 監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの）<br>x. 関係諸団体との対応等に関する事項（本投資法人に係るもの）<br>xi. その他上記i.からx.までに付随又は関連する事項 |
| 財務経理部 | レジデンシャル・リート本部関連業務<br>i. 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、金融機関からの借入れ等間接金融に係る事項<br>ii. 本投資法人の経理・決算に関する事項<br>iii. 本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成に関する事項<br>iv. 本投資法人の資産運用報告に係るレジデンシャル・リート本部企画部のサポート<br>v. 本投資法人の予算策定に関する事項<br>vi 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項<br>vii. その他上記i.からvi.までに付随又は関連する事項 |
| 業務管理部 | i. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項<br>ii. 本資産運用会社の株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項<br>iii. 総務、経理及び人事に関する事項<br>iv. システムリスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項<br>v. 本資産運用会社に関する監督官庁との折衝等に関する事項<br>vi. その他上記i.からv.までに付随又は関連する事項 |
| コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部 | i. コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項<br>ii. 本資産運用会社の社内諸規程、規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項<br>iii. 業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項<br>iv. 苦情等処理の統括に関する事項<br>v. 法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項<br>vi. 情報管理の統括に関する事項<br>vii. リスク管理に関する事項<br>viii. 法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項<br>ix. その他上記i.からviii.までに付随又は関連する事項 |
| 内部監査部 | i. 内部監査に関する事項 |

(ハ) 委員会の概要

KDR運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

a. KDR運用委員会

| | |
|---|---|
| 委員 | レジデンシャル・リート本部長（委員長）、レジデンシャル・リート本部投資運用部長、レジデンシャル・リート本部企画部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長及び外部委員（注） |
| 審議内容 | i. KDR資産運用業務に係る運用方針（レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項<br>ii. KDR資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項<br>iii. KDR資産運用業務に係る資産の運用に関する事項<br>iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項<br>v. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項<br>vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項<br>vii. KDR資産運用業務に係るリスク管理に関する事項<br>viii. その他上記i.からvii.までに付随又は関連する事項 |
| 審議方法等 | ・委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、レジデンシャル・リート本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（上記iv.からvi.までに規定する事項及びそれらに付随又は関連する事項を審議及び決議する場合にはレジデンシャル・リート本部長及びコンプライアンス・オフィサー）は必ず出席を要するものとします。<br>・外部委員及びレジデンシャル・リート本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。<br>・決議について、特別の利害関係を有する委員（レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」に定義されます。）上の利害関係取引における利害関係者（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」に定義されます。以下同じです。）の役員兼任者を含みますが、これに限りません。）は、議決に加わることができません。この場合、当該委員は、委員の数及び出席委員の数に算入しません。<br>・レジデンシャル・リート本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記にかかわらず、当該委員が議決に参加することなくKDR運用委員会は開催できるものとします。<br>・レジデンシャル・リート本部長又は外部委員が決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記にかかわらず、当該委員の賛成を得ることなく決議を行えます。<br>・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。 |

（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人又は本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する者との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

| | |
|---|---|
| 委員 | 代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員（注） |
| 審議内容 | a. 本投資法人の資産運用に関する事項<br>i. KDR資産運用業務のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程　③ 利害関係者との取引」をご参照下さい。以下同じです。）に関する事項<br>ii. KDR資産運用業務に係るレジデンシャル・リート本部運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に関する事項<br>iii. KDR資産運用業務に係る運用方針（レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項<br>iv. KDR資産運用業務に係る年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項<br>v. その他上記i.からiv.までに付随又は関連する事項<br>b. その他の事項<br>i. 本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項<br>ii. 本資産運用会社の内部者取引等管理規程に定める役職員等による株式又は投資口等の取得に関する事項<br>iii. 本資産運用会社の社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項<br>iv. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項<br>v. その他上記i.からiv.までに付随又は関連する事項 |
| 審議方法等 | ・委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要します。<br>・決議は、出席した委員の全会一致によります。ただし、取締役（常勤）のうち特定の本部を担当する取締役は、自己が担当しない本部の資産運用に関する事項については、議決権を有しません。なお、全会一致とならず、決議されなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻します。 |

（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人又は本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

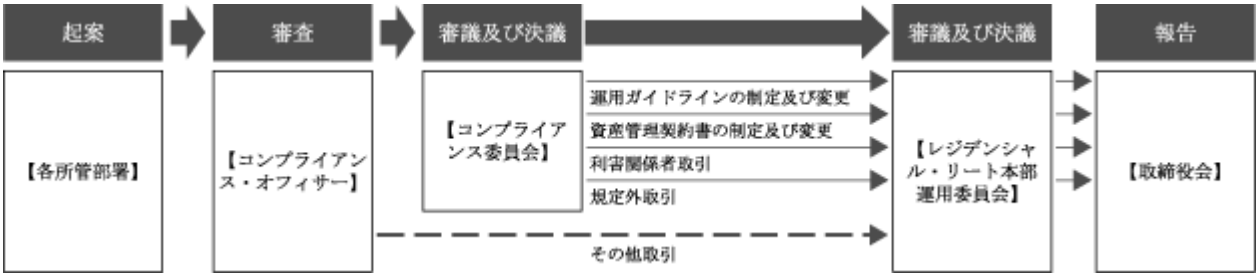
③　KDR資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を作成し、投資方針、利害関係者との取引ルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書の他、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引ルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは原則として、以下のとおりです。

＜意思決定フロー＞




（イ）　本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインは、レジデンシャル・リート本部投資運用部長の指示に基づきレジデンシャル・リート本部投資運用部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則（以下「投信協会規則」といいます。）、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程（本「③ KDR資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項」において、以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、KDR運用委員会で審議され、決議されることにより、変更されます。運用ガイドラインが変更された場合、レジデンシャル・リート本部長は、遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

運用ガイドラインは、投資環境や本投資法人の投資方針等を踏まえて必要に応じて適時に改訂します。

（ロ）　本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a.　資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会に上程されます。コンプライアンス委員会においてコンプライアンスの観点から審議され、決議された場合、KDR運用委員会に上程されます。KDR運用委員会において投資運用の観点から審議され、決議されることにより、策定又は変更されます。資産管理計画書等が策定又は変更された場合、レジデンシャル・リート本部長は、遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

本資産運用会社が策定する資産管理計画書等については本投資法人の役員会の承認を得ることとされています。

資産管理計画書等は、所定の期間ごとに策定又は見直しを行うこととします。資産管理計画書等について期間中に変更が生じた場合には、各所管部署は変更計画書を起案し、資産管理計画書等の策定と同様の手続で決定します。

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に際して、レジデンシャル・リート本部投資運用部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。

レジデンシャル・リート本部投資運用部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出します。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、KDR運用委員会に付議され、審議後決議されます。

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する取引及び運用ガイドラインに定める利害関係取引、運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に該当するすべての取引については、KDR運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。

コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等は、判断の一助としてKDR運用委員会に提出します。なお、外部の意見書等を取得することに代えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の資格を有する者をコンプライアンス委員会に適宜同席させ、意見を聴取することもできます。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、レジデンシャル・リート本部投資運用部で立案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーが審査した後、KDR運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。

（ハ） 各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

金融商品取引法上、資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託することは禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用業務の受託も行っています。

本投資法人は、主として、賃貸住宅等の主要な用途が居住用施設である不動産関連資産を投資対象としており、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の一部と投資対象が競合する関係にあります（注）。

（注） 本投資法人は、本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び不動産ファンド等がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプにつき競合する関係にあるものの、以下の「優先検討権」に関するルールに則り、東京23区に所在する賃貸住宅等の居住用施設については一棟当たりの延床面積20,000㎡以下のものが、東京23区以外に所在する賃貸住宅等の居住用施設については一棟当たりの延床面積30,000㎡以下のものが、原則としてレジデンシャル・リート本部に優先権が付与されます。かかる延床面積の制限を鑑みれば、賃貸住宅等の居住用施設のほとんどについては本投資法人に優先検討権が付与されることとなり、本投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

本資産運用会社は、各ファンドを運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において各ファンド間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した各ファンドの投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各ファンドでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下、本「（ハ）各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」において同じです。）に関して、取得のための検討を優先して行う各ファンドを決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各ファンド間における利益相反を防止し、各ファンドに対する業務の忠実性を確保することを目指しています。ここに、「優先検討権」とは、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした優先検討機会の振り分けを実施するものです。

「パイプライン会議」及び「優先検討権」の詳細は、以下のとおりです。

a. パイプライン会議

| | |
|---|---|
| 委員 | コンプライアンス・オフィサー（議長）、レジデンシャル・リート本部投資運用部長、オフィス・リート本部投資運用部長、プライベート・リート本部投資運用部長及び私募ファンド本部投資運用部長(注) |
| 審議内容 | i. 不動産等売却情報に係る優先検討権を有することとなる各本部（以下「優先検討権者」といいます。）の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証<br>ii. 優先検討権者の優先検討の終了の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証<br>iii. その他上記に付随又は関連する事項 |
| 審議方法等 | ・構成員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び各本部の投資運用部長（ただし、自己の所属しない各本部に関する事項又はこれに付随若しくは関連する事項のみを審議及び決議する場合における、当該本部の投資運用部長を除きます。）は必ず出席（代理による出席を含みます。）することを要します。<br>・決議は、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の3分の2以上の賛成によります。 |

（注） レジデンシャル・リート本部投資運用部長、オフィス・リート本部投資運用部長、プライベート・リート本部投資運用部長及び私募ファンド本部投資運用部長は、出席することが困難なときは、指名する投資運用部員をもって、代理させることができるものとされています。

b. 優先検討権の順位

各本部の優先検討権の順位は、各物件の用途ごとに以下のとおり定めています。

i. オフィスビル(注1)

| 東京23区 | | | |
|---|---|---|---|
| 一棟当たりの延床面積（㎡） | 第1順位 | 第2順位 | 第3順位 |
| 2,000未満 | プライベート・リート本部 | オフィス・リート本部 | 私募ファンド本部 |
| 2,000以上～13,000以下 | オフィス・リート本部 | プライベート・リート本部 | 私募ファンド本部 |
| 13,000超 | プライベート・リート本部 | オフィス・リート本部 | 私募ファンド本部 |

| 東京23区以外 | | | |
|---|---|---|---|
| 一棟当たりの延床面積（㎡） | 第1順位 | 第2順位 | 第3順位 |
| 3,000未満 | プライベート・リート本部 | オフィス・リート本部 | 私募ファンド本部 |
| 3,000以上～20,000以下 | オフィス・リート本部 | プライベート・リート本部 | 私募ファンド本部 |
| 20,000超 | プライベート・リート本部 | オフィス・リート本部 | 私募ファンド本部 |

ii. 賃貸住宅等の居住用施設(注2)

| 東京23区 | | | |
|---|---|---|---|
| 一棟当たりの延床面積（㎡） | 第1順位 | 第2順位 | 第3順位 |
| 20,000以下 | レジデンシャル・リート本部 | プライベート・リート本部 | 私募ファンド本部 |
| 20,000超 | 私募ファンド本部 | レジデンシャル・リート本部 | プライベート・リート本部 |

| 東京23区以外 | | | |
|---|---|---|---|
| 一棟当たりの延床面積（㎡） | 第1順位 | 第2順位 | 第3順位 |
| 30,000以下 | レジデンシャル・リート本部 | プライベート・リート本部 | 私募ファンド本部 |
| 30,000超 | 私募ファンド本部 | レジデンシャル・リート本部 | プライベート・リート本部 |

iii. 商業施設(注3)

| 都市型商業施設(注4) | | | |
|---|---|---|---|
| 一棟当たりの延床面積（㎡） | 第1順位 | 第2順位 | 第3順位 |
| すべて | プライベート・リート本部 | オフィス・リート本部 | 私募ファンド本部 |

| 都市型以外の商業施設 | | | |
|---|---|---|---|
| 一棟当たりの延床面積（㎡） | 第1順位 | 第2順位 | 第3順位 |
| すべて | プライベート・リート本部 | 私募ファンド本部 | － |

iv. ホテル(注5)

| 一棟当たりの延床面積（㎡） | 第1順位 | 第2順位 | 第3順位 |
|---|---|---|---|
| すべて | プライベート・リート本部 | 私募ファンド本部 | － |

v. 上記以外の用途施設

| 一棟当たりの延床面積（㎡） | 第1順位 | 第2順位 | 第3順位 |
|---|---|---|---|
| すべて | 私募ファンド本部 | － | － |

vi. 複数物件の優先検討権者を決定する場合、個別物件ごとの検討が可能な場合には、各物件ごとに、上記i.からv.までに従って優先検討権を付与しますが、個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）には、以下に従って、優先検討権を付与します。

(i) 個別物件ごとに、上記i.からv.までに従って優先検討権を獲得できる物件数を算出し、当該物件数が最も多い各本部が優先してすべての物件について優先検討権を得ます。

(ii) 上記(i)に従い算出した優先検討権を獲得できる物件数が同数の場合には、優先検討権を獲得できる物件に係る延床面積の合計が最も大きい各本部が優先してすべての物件について優先検討権を得ます。

(注1) 「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、事務所用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注2) 「賃貸住宅等の居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち住居用途が最大である賃貸住宅、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の施設運営者付き住宅、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）又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注3) 「商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注4) 「都市型商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大で、かつ、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注5) 「ホテル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうちホテル用途の床面積が最大で、かつ、集客性の高い立地に位置する、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

c. 優先検討権の概要

i. 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、優先検討権付与の日から10営業日とします。

ii. 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各本部は優先検討期間終了時までに取得検討を継続するか否かを意思表明しなければなりません。なお、優先検討権者となった各本部を統括する本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表明するにあたっては、その理由等についても明らかにしなければなりません。かかる意思表明はその理由等とともに、パイプライン会議に報告され、審議されます。

iii. 優先検討権者について、取得検討を継続しない旨の各本部を統括する本部長の決定がパイプライン会議において報告された場合において、パイプライン会議における修正がなされなかったときは、当該優先検討権者について優先検討権は失効し、この場合、コンプライアンス・オフィサーは、他の各本部より、次に優先検討権者となるべきものを決定します。

iv. 本資産運用会社は、優先検討権の行使により物件を取得するか否かの判断について、各本部を統括する本部長の責任を明確化するとともに、その理由等をコンプライアンス・オフィサーを含む会議体であるパイプライン会議により審議することで、恣意的な優先検討権の行使を防止し、これにより各ファンド間における利益相反を防止します(注)。

(注) かかる利益相反防止のルールの実効性を確保するため、本資産運用会社においては、各本部を統括する本部長について、各本部間の兼任を禁止しています。

d. 優先検討権の適用除外

以下の条件に該当する不動産等売却情報は、優先検討権の適用除外とされています。

- ケネディクス株式会社が運用する不動産ファンド等において、不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ケネディクス株式会社及び私募ファンド本部において運用する予定の不動産ファンド等において、当該運用予定不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- 物件の売主により物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- サポートライン覚書に基づき特定の各ファンドに対する取得機会の確保を目的としてケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人においてウェアハウジングされており、当該特定の各ファンドが物件の取得候補者として指定されている不動産等売却情報（かかるウェアハウジングについては、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 （イ）不動産等の取得方法（外部成長戦略） c. ウェアハウジング機能を活用した機動的な不動産等の取得」をご参照下さい。）
- 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

（イ） 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

（ロ） 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置づけており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会外部委員、各本部の運用委員会外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、各本部に関する運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更は、コンプライアンス・オフィサーが立案し、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議されることにより行われます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度ごとに策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議・決議し、取締役会へ報告されます。コンプライアンス部は、コンプライアンス・オフィサーの補助者として、コンプライアンス・オフィサーの指揮に従い、コンプライアンス・オフィサーの業務の一切の補助を行うものとします。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程及びコンプライアンス・プログラムに基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家による外部監査を行います。

（ハ） レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程

後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

（ニ） 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的にインサイダー取引として法令で禁止されない場合において、かつ累積投資契約に基づき取得する場合に限り、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を取得することができます。

（ホ） フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント（不動産等の売買契約のうち契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの。以下同じです。）等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

(5)【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

| | |
|---|---|
| 出資総額 | 48,592百万円 |
| 発行可能投資口総口数 | 5,000,000口 |
| 発行済投資口総数 | 241,622口 |

最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

| 年月日 | 摘要 | 発行済投資口総数（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 | 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、新規物件の取得に付随する諸費用等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(6)【主要な投資主の状況】

（平成26年1月31日現在）

| 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 | 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<br>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 |
| ジェーピー　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<br>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 |
| ノムラバンクルクセンブルクエスエー | 東京都千代田区大手町一丁目2番3号<br>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　ジヤスデツク　アカウント | 東京都千代田区丸の内二丁目7番1号<br>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<br>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。

（所有者別状況）

（平成26年1月31日現在）

| 区分 | 投資口の状況 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 金融機関（金融商品取引業者を含む） | その他の国内法人 | 外国法人・個人 | 個人・その他 | 計 |
| 投資主数（人） | 46 | 226 | 100 | 14,571 | 14,943 |
| 投資主数の割合（%）（注） | 0.30 | 1.51 | 0.66 | 97.51 | 100.00 |
| 所有投資口数（口） | 89,332 | 14,974 | 48,200 | 89,116 | 241,622 |
| 所有投資口数の割合（%）（注） | 36.97 | 6.19 | 19.94 | 36.88 | 100.00 |

（注）比率は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

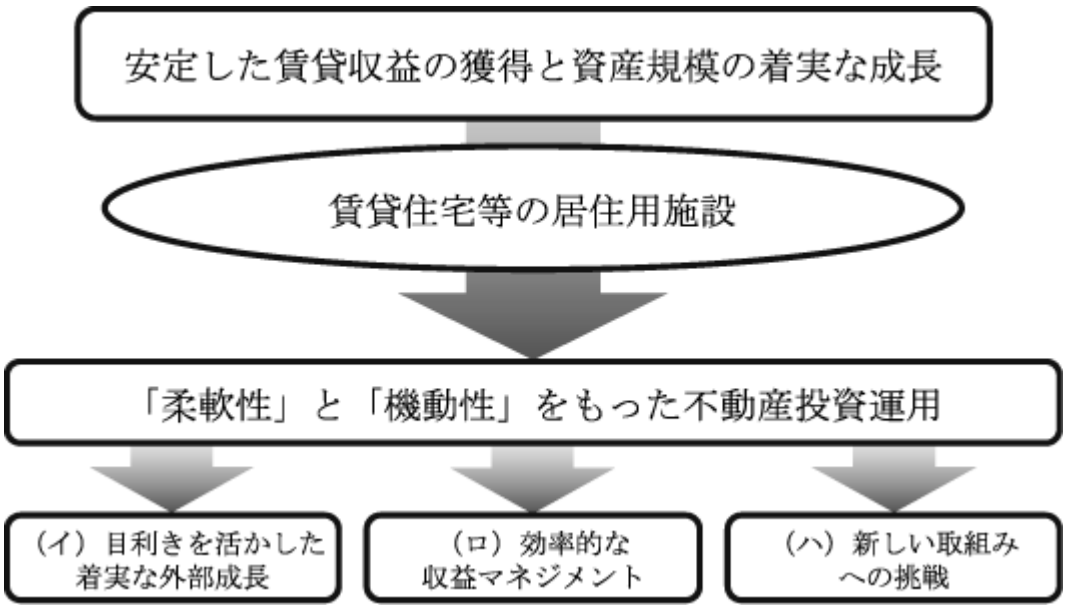
#### ①　本投資法人の基本戦略

本投資法人は、グローバル化や金融商品化が進み、多様な要因による影響を受けやすくなった不動産投資市場において、「安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現」を目指すべく、主として、賃貸住宅等の主要な用途が居住用施設である不動産関連資産への投資を行います。賃貸住宅に代表される居住用施設は、他の用途の不動産と比較して、賃料の変動が小さく、テナントも分散されており、1物件当たりの規模も小さいためリスク分散を図りやすく、相対的にリスクが低い投資対象であると、本投資法人は考えています。

一方で、賃貸住宅等への投資が他の用途の不動産と比較して安定的な収益を見込めるとしても、変化の激しい不動産投資市場の中で安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現するためには、本投資法人は、不動産に関連するあらゆるトレンドを的確に把握の上、最適と考える投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行うことが重要であると考えています。

本資産運用会社のスポンサーであるケネディクス株式会社は、独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業として営んでおり、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を行うことを旨としています。ケネディクス・グループは、平成20年のリーマン・ショックによる金融危機の下で同業他社の多くが破綻や撤退を余儀なくされる中、変化の激しい市場の動向を迅速かつ的確に捉えながら優良案件の発掘と投資機会の獲得に注力することで、平成12年12月期末には190億円であった受託資産残高を平成25年12月期末には1兆2,063億円にまで着実に増加させており、日本国内外の機関投資家及び年金基金を始めとする多くの投資家のために不動産投資ファンドの運用を行っています。ケネディクス・グループは、平成24年末には旧新生銀行本店ビルの取得及び建替事業に係るアセットマネジメント業務を受託するなど、注目度の高い案件も手掛けており、日本の不動産投資運用の世界において高い認知度を有しています。

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）と人材を受け継ぐ本資産運用会社に資産運用を委託し、「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・運用を行います。賃貸住宅等の居住用施設への投資に際しては、地域の人口動態や経済見通し、人々のライフスタイルの変化、少子高齢化、晩婚化及び核家族化等の世帯構成の変化に伴う賃貸住宅への需要の変動、持家に対する考え方の変化等、不動産に関連するあらゆるトレンドを見極めることが重要であると考えています。本投資法人は、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、賃貸住宅等の居住用施設が有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主価値の最大化を目指しています。



（イ） 目利きを活かした着実な外部成長

本投資法人は、賃貸住宅等の居住用施設への投資機会を確保するため、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投資機会を選別する「目利き」を活用して幅広い投資領域の中から優良な投資機会を選別し、物件獲得競争を回避しながら着実な外部成長を実現することを目指します。

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（人に住みたいと思わせる力）」に着目した投資判断を重視しています。すなわち、まずは土地が人を惹きつける力を見極めた上で、「土地の特性に合致した住戸タイプ」（主として単身世帯を対象とするシングルタイプ、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スモール・ファミリータイプ又は主として3人以上の家族世帯を対象とするファミリータイプの賃貸住宅等）で構成されている物件を投資対象としています。この土地が人を惹きつける力は、単に最寄り駅からの距離だけで測れるものではなく、また、住戸タイプも今後も増加が見込まれている単身世帯向けであれば良いというものでもなく、例えば、駅に近くても夜遅くまで喧騒が止まない場所よりは、最寄り駅から多少時間を要する距離にあっても閑静な住宅街の方が、ファミリータイプの安定的な需要が期待できると、本投資法人は考えています。かかる土地の評価に際しては、土地が人を惹きつける力を幅広い視点から分析すべく、具体的には以下の三つの投資尺度を用います。

■「生活利便性の高さ」

生活利便性の高い土地とは、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又は公園等の生活周辺施設が整備された土地をいいます。

■「地位（じぐらい）の高さ」

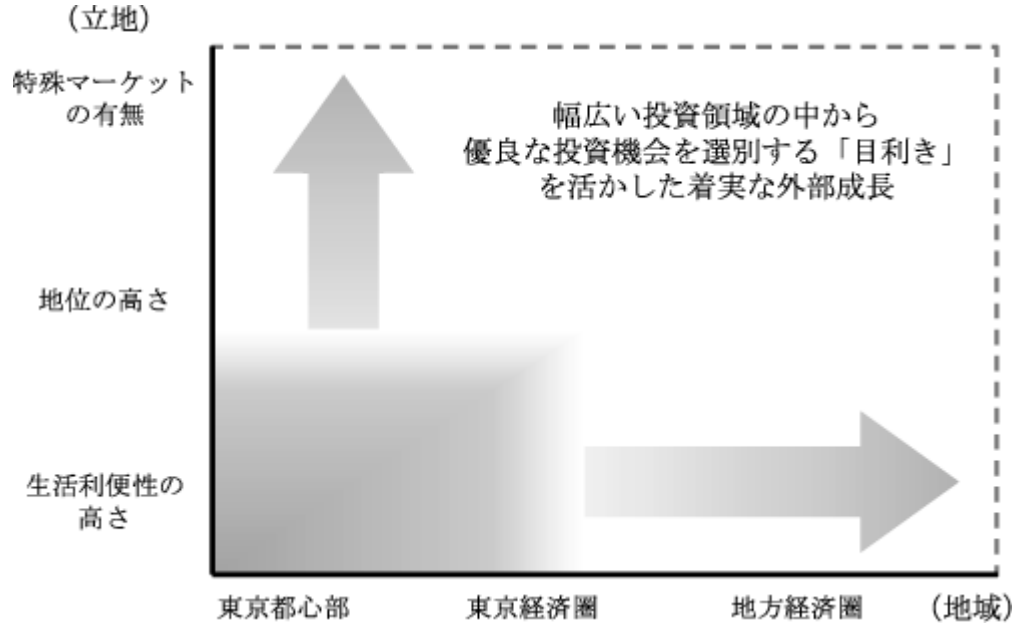
地位（じぐらい）の高い土地とは、歴史的に由緒があり成熟した場所、又は政策的若しくは人為的に優良な住居地域として開発された場所で、長期的に高い競争力を有する土地をいいます。

■「特殊マーケットの有無」

特殊マーケットの有無とは事業所、研究所、学校等の周辺で、それらの施設の利用者を中心に賃貸住宅への安定した需要が見込まれる土地をいいます。

この観点から、本投資法人は、東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の主要都市をいいます。以下同じです。）はもちろん、東京経済圏以外の地域においても、賃貸住宅等について安定した需給バランスが見込まれ、投資対象として魅力ある土地が数多く存在すると考えています。本投資法人は、上記の投資尺度に基づき、東京経済圏や地方経済圏（政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。以下同じです。）に所在する賃貸住宅等の居住用施設について、土地が人を惹きつける力を詳細に分析した上で、その立地特性に応じて、安定的な賃貸需要が見込まれる住戸タイプを見極めながら、積極的に投資を行います。

＜本投資法人の投資領域の考え方＞




ケネディクス・グループは、私募ファンド等の運用を通じて、国内における賃貸住宅への投資を10年超にわたり行っています。ケネディクス・グループは、これまでの賃貸住宅への投資及び運用経験を通じて、有力住宅デベロッパーをはじめとした不動産等の取得のためのソーシング・ルートを日本全国に幅広く構築しており、ケネディクス・グループの過去の賃貸住宅に係る投資は、その多くが競争入札を介さない売主との相対取引となっています。また、ケネディクス・グループは、各地域ごとの賃貸住宅の立地特性及びテナント需要の把握に努めており、築年数・間取り等に応じた運用ノウハウ及び的確な投資判断を行うための独自の市況データ（未公開の不動産売買価格、NOI利回り、投資家名、契約賃料を含む賃貸条件など）を蓄積しています。

本投資法人は、かかるケネディクス・グループの日本全国における賃貸住宅への投資及び運用の経験を活かし、ケネディクス株式会社が独立系不動産運用会社として築いた不動産業界及び金融業界における全方位的なネットワークを通じて広く集まる情報（不動産売却情報、マーケット情報、テナント情報、周辺開発情報等）の提供を受け、これを分析し、不動産市場のトレンドを的確に把握した上で、幅広い投資領域の中から厳選された優良な投資機会を発掘し、迅速な意思決定に基づき、タイミングを捉えて資産の取得を行います。

（ロ） 効率的な収益マネジメント

本投資法人は、投資家の立場に即した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・向上を図ります。

物件のリーシング活動においては、サブマーケット（特定の不動産に固有の一定の特性に着目した需要層ごとに細分化された賃貸市場をいいます。）の動向を見極めた上で、リーシング実績を精緻に分析し、テナント需要の多い時期に重点的な広告宣伝活動を行うことにより新規需要の早期取込みを図ります。一方、高稼働物件においてはテナント募集費用の削減や礼金の取得を目指すなど、運用資産ごとの特性に応じた計画的かつ機動的な年間リーシング計画を策定し、当該計画に基づいたリーシングを行うことで、テナント入替期間の短縮、賃料水準の維持・向上を図ります。更に、ケネディクス・グループのこれまでの居住用施設への投資・運用実績を通じて蓄積されたノウハウを活用して、各運用資産に適した修繕計画を策定し、当該計画を適切に実施することで、入居者満足度の向上に結びつけ、稼働率及び資産価値の長期的な維持・向上を図ります。

また、効率的な物件管理による費用削減も継続的に進めていきます。具体的には、地域・立地ごとの効率的な物件管理を通じた建物管理費用の圧縮、ポートフォリオ全体のスケールメリットを活かした損害保険料の見直しによるコスト削減、特定優良リフォーム業者への原状回復工事集中発注による修繕費用の圧縮等を通じて費用の削減を図ります。

加えて、賃貸住宅等の運営・管理を手がけるPM会社の選定に際して、各PM会社の地域・立地及び都市ごと、賃料帯ごと、又はテナント層ごと（法人・個人）の得意分野を考慮し、物件ごとに最適と考えられるPM会社を採用します。ケネディクス・グループが有する幅広いPM会社との取引実績を活用し、本投資法人は、各物件の特性に合致した適切な運営・管理を行う能力を有するPM会社を個別に選定し、その上で、本投資法人が各PM会社の管理を一元的に行うことで賃貸住宅等の最適かつ効率的な運営・管理に努めます。

本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部投資運用部は、ケネディクス・グループで居住用施設の運用を担当してきた主要な人材により構成されているため、本投資法人は、ケネディクス・グループが築いた賃貸住宅等の運営・管理ノウハウ及びPM会社との幅広いネットワークを活用することが可能です。また、本資産運用会社は、賃貸住宅等の取得及び運営・管理の経験を持った人材をケネディクス・グループ外からも招聘しており、これらの人材の知見も活用することにより、将来にわたり、地域・立地特性及びテナント需要の変化、ポートフォリオ全体の経年劣化、本投資法人の保有する不動産等の拡大に対して、適切に対応することができると考えています。

更に、ケネディクス・グループは、私募ファンドの運用を通じて、不動産市況の波を確実に捉えながら、投資家の立場に立って運用パフォーマンスの安定化・最大化を実現するべく、最適なタイミングで確実に運用物件を売却する機動力を確保することに注力しています。本投資法人においても、ケネディクス・グループで培われたそのノウハウを活用し、投資主利益の最大化のために、不動産市況を的確に見極めた機動的な個別資産の入替えを進める戦略的アセットマネジメントを遂行することにより、ポートフォリオ全体の収益性の維持・向上を実現し、運用資産からの収益の極大化を目指します。

（ハ） 新しい取組みへの挑戦

本投資法人は、その資産運用をケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ本資産運用会社に委託しており、本投資法人の目的である安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長に資することを前提に、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用を通じて、J-REITとして行うことができる新しい取組みにも挑戦していきます。

本資産運用会社のスポンサーであるケネディクス株式会社は、日本における不動産証券化の黎明期である平成7年4月に設立され、不動産と金融の両分野において多様な経験と高い専門的知識を有する不動産投資運用のプロフェッショナル集団として、時代時代において既成概念に囚われることなく、以下のような新しい取組みへと挑戦を続けてきました。

i. 平成17年5月より、我が国の高齢化社会の進展をにらみ、高齢者向け住宅への投資及び運用を開始し、平成25年12月末日現在、ケネディクス・グループで約205億円（取得価格ベース）の受託資産残高を有しており、高齢者向け住宅の投資及び運用に関するノウハウを蓄積しています。

ii. 平成18年1月より、ケネディ・ウィルソン・インクの子会社で米国の集合住宅を投資対象とするアセットマネジメント会社であるKW Multi-Family Management Group, LLCの議決権の20%を保有しています（KW Multi-Family Management Group, LLCはケネディクス株式会社の持分法適用関連会社です。）。

iii. 平成19年4月に、豪州チャレンジャー社との共同事業として取り組んできた、日本の商業施設を投資対象とした不動産投資信託（Listed Property Trust）であるChallenger Kenedix Japan Trustをオーストラリア証券取引所に上場させました（投資口の現金償還を通じて、平成22年2月に非上場となりました。）。

iv. 平成22年5月より、更生会社パシフィックホールディングス株式会社、更生会社パシフィックリアルティ株式会社及び更生会社有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント（以下、併せて「更生会社パシフィックホールディングス株式会社等」といいます。）への支援を開始し、マイノリティ資金拠出を行う他、不動産運用会社として更生会社パシフィックホールディングス株式会社等が保有する不動産のバリューアップ及び売却を主導しました（平成24年9月に更生会社パシフィックホールディングス株式会社等の会社更生手続きは終結しており、ケネディクス株式会社による支援も完了しています。）。

本投資法人においても、上場時に取得した物件において、本投資法人と同様に賃貸住宅等を主たる投資対象とするJ-REIT（以下「住宅系J-REIT」といいます。）としては初めてとなる底地物件への投資（ニチイホームたまプラーザ（底地）及びコスモハイム元住吉（底地））を行い、介護付き有料老人ホームや社員寮といった施設運営者付き居住用施設のオペレーティング・リスクを抑制しながら投資を実行するといった工夫を行うなど、新しい取組みを行っています。本投資法人は、その資産運用をケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ本資産運用会社に委託しており、引き続きJ-REITとして行うことができる新しい取組みに挑戦することで、環境の変化にいち早く対応し、投資主利益の最大化を目指します。

＜ケネディクス株式会社の沿革＞

| 年月 | 概要 |
|---|---|
| 平成 7年 4月 | ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社を設立 |
| 平成14年 2月 | 大阪証券取引所ナスダックジャパン市場に株式を上場 |
| 平成14年10月 | 大阪営業所を設置 |
| 平成15年12月 | 東京証券取引所市場第二部に株式を上場 |
| 平成16年12月 | 東京証券取引所市場第一部銘柄に指定 |
| 平成17年 5月 | ケネディクス株式会社に商号変更 |
| 平成17年 5月 | 日本ロジスティクスファンド投資法人が東京証券取引所に上場 |
| 平成17年 7月 | ケネディクス不動産投資法人（現商号　ケネディクス・オフィス投資法人）が東京証券取引所に上場 |
| 平成19年 4月 | Challenger Kenedix Japan Trustがオーストラリア証券取引所に上場（平成22年2月付で非上場の私募ファンド化） |
| 平成22年 6月 | ケネディクス・グループにおける受託資産残高が1兆円(注)を突破 |
| 平成24年 4月 | ケネディクス・レジデンシャル投資法人が東京証券取引所に上場 |
| 平成25年10月 | ケネディクス・グループの組織再編を実施。3社（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社）が合併し、存続会社であるケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社はケネディクス不動産投資顧問株式会社へ商号変更 |
| 平成26年 3月 | ケネディクス・プライベート投資法人が運用開始 |

（注）以下の基準に基づき、ケネディクス株式会社にて受託資産残高を集計しています。
- ケネディクス・グループがアセットマネジメント業務を受託している不動産関連資産を対象とし、竣工前の開発物件は含みません。
- 取得時の取得価格（税抜）で集計し、会計上の簿価を構成するものであっても取得付随費用及びバリューアッド費用（物件価値を上昇させるための資本的支出）等は含まず、億円未満を切り捨てて記載しています。
- ケネディクス・グループが一時的に自己勘定で取得し、アセットマネジメント業務を行っている不動産関連資産を含みます。また、ケネディクス・オフィス投資法人及び日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する不動産関連資産も含みます。

＜ケネディクス・グループの主要会社（本資産運用会社以外）＞

a.　私募ファンドビジネス
- ケネディクス株式会社

b.　J-REITビジネス
- 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

c.　海外ビジネス
- Kenedix Westwood, LLC
- KW Multi-Family Management Group, LLC

d.　グループサポート、その他ビジネス
- ケネディクス・デベロップメント株式会社
- パシフィック債権回収株式会社
- 株式会社アセット・ワン
- 株式会社クレス

② 本投資法人の成長戦略

（イ） 不動産等の取得方法（外部成長戦略）

本投資法人は、前記「① 本投資法人の基本戦略 （イ）目利きを活かした着実な外部成長」に記載のとおり、個々の投資対象不動産等の収益力や付加価値を付与することで顕在化する潜在的な収益力に着目する等して、幅広い投資領域から投資対象を選定します。また、不動産等の取得ソースとなる複数のパイプラインを構築することにより、継続的な不動産等の取得機会を確保し、ポートフォリオの着実な成長を目指します。

a. 本資産運用会社独自のネットワークによる不動産等の取得

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託する本資産運用会社の役職員の多くは、不動産運用業務や金融業務に長年にわたり携わっており、また、本資産運用会社には、不動産鑑定士、一般社団法人不動産証券化協会による不動産証券化協会認定マスター、公認会計士、税理士、日本証券アナリスト協会による証券アナリスト、又は日本ファイナンシャル・プランナーズ協会によるファイナンシャル・プランナー等に認定されている者が在籍しています。

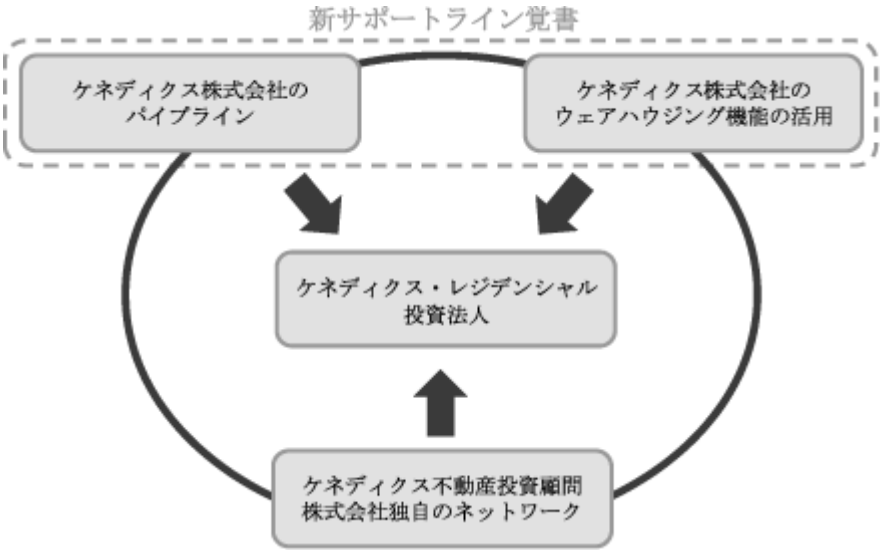
本投資法人は、本資産運用会社の役職員が有する多様な知識、経験及び高い専門性を活用の上、不動産及び金融の両分野で全方位的に展開される独立系ならではの幅広いネットワークに基づき、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

b. ケネディクス株式会社のサポートラインによる不動産等の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社との間で、平成25年10月1日付でサポートライン覚書を締結しています。サポートライン覚書に基づき、本資産運用会社は、ケネディクス株式会社が保有又は運用業務を受託する主たる用途が居住用施設である不動産、不動産信託受益権、匿名組合出資持分及び不動産対応証券等（後記「⑤ 匿名組合出資持分又は不動産対応証券等への投資」に定義する意味を有するものとします。以下同じです。）（開発段階の不動産を含み、以下、本b.及び後記c.において「不動産等」と総称します。）について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討することができます。サポートライン覚書の内容については、後記「(ハ) ケネディクス株式会社のサポート」をご参照下さい。

c. ウェアハウジング機能を活用した機動的な不動産等の取得

本資産運用会社は、サポートライン覚書に基づき、本投資法人が取得を希望する不動産等について、ケネディクス株式会社に対して(i)不動産投資ファンドの組成及び当該ファンドでの不動産等の取得の依頼、並びに(ii)不動産等の取得及び一時的な所有の依頼をすることができ、ケネディクス株式会社は、本資産運用会社によるかかる依頼を誠実に検討します（かかるケネディクス株式会社による不動産等の一時的な取得を、以下「ウェアハウジング機能」といいます。）。本投資法人は、ウェアハウジング機能の活用により、資金調達の時期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない不動産等について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な取得機会の確保を図ります。ウェアハウジング機能の詳細については、後記「(ハ) ケネディクス株式会社のサポート」をご参照下さい。




なお、本投資法人は、ケネディクス株式会社及びその子会社等との間の取引について、利害関係取引の基準を定めた本資産運用会社の内部規程であるレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程等に基づき、また、実際の運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意して行います。レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

（ロ）　保有不動産の運営管理方法（内部成長戦略）

本投資法人は、前記「① 本投資法人の基本戦略　（ロ）効率的な収益マネジメント」に記載のとおり、投資家の立場に即して、本投資法人の保有に係る不動産（以下「保有不動産」といいます。）から得られる賃貸収益を厳格に管理することで、その維持・向上を図ります。保有不動産の具体的な運営管理の方法は、次のとおりです。

a.　収入の維持向上

本投資法人は、以下の施策を実行することにより、保有不動産の稼働率の向上を図り、もって収入の維持向上を目指します。

i.　保有不動産の特性及びテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとのリレーションの充実を図ることにより、テナント満足度の向上を実現します。

ii.　テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の動向を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。

iii.　運用資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

b.　運営・管理コストの低減

本投資法人は、妥当な管理水準の検証を定期的に行うと共に、運営・管理コストにつき低減策を検討・実行し、収益の極大化を目指します。管理水準の見直しや費用の低減は、収益の維持向上に必要と判断される水準とのバランスを勘案しながら決定します。

c.　地域特性に合わせたプロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、賃貸住宅への投資に際し、地域分散を図るため、地域特性を適切に把握することが必要となります。このため、各地域特性を熟知し地域に密着した独自のネットワークを有するPM会社を選定することが、収益の維持向上を図る上で非常に重要です。

本投資法人は、保有不動産の管理・運営に際し、経験及び実績、新規テナントの募集能力の高さ、各保有不動産の所在する周辺地域における不動産市場への精通度等を勘案し、収益の最適化を目的として、各保有不動産の特性に見合った最適と考えるPM会社を選定します。また、本投資法人は、各PM会社が、継続的に安定し、均質あるプロパティ・マネジメント業務を行えるよう、PM会社と長期的な協働関係を構築し、管理・運営ノウハウの蓄積を図ります。

d. ブランド戦略の推進

本投資法人は、原則として、「KDX Residence」（KDXレジデンス）というブランドにて、物件名称及び標識の統一を図り、ポートフォリオ全体において上質な統一感を醸成し、一体的な資産価値の維持向上を目指します。また、今般成長に伴い「KDX Residence」ブランドの物件数が大きく増加することにより、賃貸住宅市場におけるブランドの浸透が進むことも期待されます。なお、物件特性（例えば取得前の物件名称の認知度の高さ）や名称変更手続の煩雑さ等を理由として、保有不動産の一部において、「KDX Residence」ブランドに係る物件名称及び標識を使用しない場合があります。

(ハ) ケネディクス株式会社のサポート

本投資法人、本資産運用会社、ケネディクス株式会社は、主たる用途が居住用施設である不動産、不動産信託受益権、匿名組合出資持分及び不動産対応証券等（開発段階の不動産を含み、以下、本「(ハ) ケネディクス株式会社のサポート」において「不動産等」と総称します。）の情報提供並びに売買に係る方法及び手順等を定めることを目的として、平成25年10月1日付でサポートライン覚書を締結しています。

サポートライン覚書の概要は、以下のとおりです。

a. ケネディクス株式会社による不動産等の供給面でのサポート

i. 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

ケネディクス株式会社は、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本「(ハ) ケネディクス株式会社のサポート」において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

ii. ケネディクス株式会社の自己投資不動産等の売却

ケネディクス株式会社は、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（後記「c. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング」に記載の本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。

iii. ケネディクス株式会社の私募ファンドからの不動産等の売却

ケネディクス株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（後記「b. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載のウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

b. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却

本資産運用会社は、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社に不動産ファンドの組成を依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。

i. ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。

ii. ケネディクス株式会社は、上記i.の本資産運用会社への売却申入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。

iii. ケネディクス株式会社は、上記ii.の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。

前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンドごとに個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。

c. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング

本資産運用会社は、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社が本資産運用会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。

d. その他の事項

サポートライン覚書の有効期間は、サポートライン覚書の締結日から1年間とされています。サポートライン覚書は、いずれかの当事者が有効期間満了日の30日前までに他の全覚書当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に1年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。また、サポートライン覚書に基づく情報提供等の結果、本投資法人が不動産等を取得する場合における媒介報酬の有無及びその金額については、法令、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき、個別の案件に応じて別途協議により定めます。

本資産運用会社は、本投資法人の他に、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人その他のアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド等に対して資産運用に関する業務を提供しており、ケネディクス株式会社及び本資産運用会社は、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人その他のアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド等との間で、上記と同様のサポートライン覚書を締結しています。

また、サポートライン覚書においては、サポートライン覚書に基づきケネディクス株式会社より提供を受けた不動産等売却情報及びウェアハウジングされた不動産等について、本資産運用会社が善良なる管理者の注意をもって忠実に、取得を検討した上で本投資法人による取得を見送る判断をした場合、取得見送り不動産等を本投資法人以外の各ファンドにおいて検討し、当該他の各ファンドがこれに基づいて取得見送り不動産等を取得することがあることをあらかじめ了承するものとされています（ただし、本資産運用会社は、当該他の各ファンドが取得見送り不動産等を取得した場合において、当該取得見送り不動産等が本投資法人が買付証明書を提出したものであったときは、遅滞なくこれを本投資法人に報告するものとされています。）。

なお、本資産運用会社は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、各ファンド間における利益相反を防止し、各ファンドに対する業務の忠実性を確保することを目指して「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用しています。当該ルールの詳細については、前記「1 投資法人の概況（4）投資法人の機構 ③ KDR資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項（ハ）各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」をご参照下さい。

③ ポートフォリオ構築方針

（イ） 用途

本投資法人は、以下の要素等を勘案し、賃貸住宅に加えて、社宅、学生寮及び学生マンション等の住居系不動産、高齢化社会への移行に伴い安定した需要が見込まれる高齢者向け住宅、サービスアパートメント、短期滞在型マンションその他の独自の運営組織とノウハウ、サービス提供が必要な主たる用途を居住用施設とする不動産等、並びに、上記に定める建物が存在する借地権が設定された土地（底地）等に分散投資を行い、収益の安定化を目指します。

a. 不動産市場における流通性及び取引市場規模

b. 不動産マーケット情報の整備度合い

c. テナント層（単身者、ファミリー等）の分散確保

本投資法人が、高齢者向け住宅等の独自の運営組織とノウハウを必要とする不動産等に投資を行う場合には、直接的であるか間接的であるかを問わず原則として専門のオペレーターに一括賃貸するとともに、以下の手法等によりリスクマネジメントを実施します。

ⅰ） オペレーターの事業環境、運営状況、入居一時金保全状況の確認を含む財務状況のモニタリングによるオペレーターのクレジット・リスクの管理

ⅱ） バックアップオペレーターの設置によるオペレーターへの依存リスクの低減

iii） 底地のみに投資することによるオペレーターのクレジット・リスクの軽減並びに施設に係る設備投資及び修繕のためのコスト増大リスクの回避

本投資法人の用途別投資比率（取得価格ベース）の目標は、以下のとおりです。

| 用途 | | | 投資比率目標 |
|---|---|---|---|
| 区分 | 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% |
| | 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% |

本投資法人は、オフィスビル、商業施設、物流・倉庫施設、アミューズメント及びゴルフ場を投資対象外とします。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業店も投資対象外とします。

（ロ） 地域

本投資法人は、国内最大の経済・人口集積エリアである東京経済圏に所在する不動産等、並びに地域経済や不動産マーケットの変動、地震及び台風等の自然災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、地方経済圏に所在する不動産等に分散投資を行います。

本投資法人の地域別投資比率（取得価格ベース）の目標は、以下のとおりです。

| 地域 | | | 投資比率目標 |
|---|---|---|---|
| 区分 | 東京経済圏 | 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の主要都市 | 50%以上 |
| | 地方経済圏 | 政令指定都市を始めとする地方中核都市 | 50%以下 |

（ハ） 規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、以下に記載する投資規模の基準目標に従って不動産等への投資を行います。

a. 不動産市場における流通性
b. 不動産の規模別の分散確保
c. テナント層（単身者、ファミリー等）の分散確保

d. 運営管理面での投資経済性

本投資法人の取得価格における最低投資規模及び最高投資規模の基準目標は、以下のとおりです。

| 区分 | | 取得価格 |
|---|---|---|
| 最低投資規模 | 賃貸住宅、施設運営者付き住宅 | 1投資物件当たり<br>3億円以上 |
| | その他 | 1投資物件当たり<br>1億円以上 |
| 最高投資規模 | 当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は20%とする。 | |

ただし、投資対象不動産等が当該最低投資規模の基準を充足しない場合であっても、以下のいずれかに該当する場合には、当該不動産等を取得することがあります。

a. 複数の不動産等を一括で取得する際に、最低投資規模の基準を下回る取得価格の不動産等が含まれる場合

b. 投資基準に合致する不動産等の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模の基準を上回るものの、取得価格が最低投資規模の基準を下回る場合

(ニ) 耐震性（地震対策）

本投資法人は、原則として新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。以下同じです。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に投資します。

(ホ) 環境・地質等

本投資法人は、原則として、建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用及び管理状況について問題が指摘されておらず、土壌汚染の恐れがないことが調査により確認できている不動産等に投資を行います。ただし、当該条件を充足しない場合であっても、対応工事を行うことで当該条件を充足することができる場合には投資することがあります。

(ヘ) 運用期間

本投資法人は、原則として中長期的観点から不動産等を取得し、短期売買目的の取得を行いません。ここで、短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

ただし、保有不動産等について以下のいずれかに該当する事象が発生した場合には、取得後間もない保有不動産等であっても売却を検討及び実行することがあります。

a. 本投資法人のポートフォリオの構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合

b. 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合

c. 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損若しくは劣化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合

④　個別投資基準

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、以下の投資基準に従い、不動産等を取得します。

| | |
|---|---|
| 立地 | 地域、規模等の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、投資対象地域を「地位の高いエリア」、「生活利便性重視エリア」及び「その他エリア」における「特殊マーケット・エリア」の三種類のセグメントに分類した上で、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。 |
| 住戸タイプ | 原則として、以下の基準に合致する不動産等を対象とします。ただし、複数の不動産等を一括で取得する際に、以下の基準を満たさない不動産等が一部含まれる場合には、当該不動産等を取得できるほか、高齢者向け住宅等、以下の基準を適用することが相当でないと判断される物件については、それぞれの用途に合致した住戸タイプを有すると判断される不動産等を取得することができます。<br>主な用途：賃貸住宅<br>(i)　シングルタイプ（主として単身世帯を対象とする住宅）<br>・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、1棟当たりの住戸数が20戸以上であるもの。<br>(ii)　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）<br>・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、1棟当たりの住戸数が15戸以上であるもの。<br>(iii)　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）<br>・主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、1棟当たりの住戸数が5戸以上であるもの。 |
| 設備・仕様 | 以下をはじめとする項目が、地域又はそれぞれの用途における標準的水準以上の仕様と判断される不動産等又は標準的水準以上の仕様に変更可能な不動産等を対象とします。<br>・間取り　・天井高<br>・バス、トイレ　・キッチン<br>・空調設備　・放送受信設備<br>・セキュリティ対応　・管理室<br>・共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等） |
| 遵法性 | 都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法等、関連する諸法令を遵守している不動産等（既存不適格物件を含みます。）を対象とします。ただし、諸法令を遵守していない不動産等のうち、取得後、是正可能な不動産等に関しては、投資対象とすることがあります。 |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の不動産等を対象とします。 |

| | |
|---|---|
| テナント | 不動産等のテナントに関しては、以下の事項を総合的に勘案の上、投資対象とする不動産等を選別します。なお、不動産等のテナントにおいて、本投資法人の取得済不動産等と同一のテナントがある場合には、当該テナントがポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率にも配慮します。<br>(i)　テナントの信用情報、賃料支払状況<br>(ii)　テナントの業種（法人テナントの場合）、使用目的、契約内容<br>(iii)　テナント入替の可能性等 |
| 権利関係 | 原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権を取得できる不動産等を対象とします。ただし、以下の各形態の不動産等についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。<br>(i)　共有物件<br>・ 管理運営の自由度を確保するため、共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、不動産等の特性等を総合的に判断し、個別に投資判断を行います。<br>・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。<br>・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。<br>(ii)　区分所有建物及び敷地<br>・ 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、不動産等の特性等を総合的に判断し、個別に投資判断を行います。<br>・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容を確認します。<br>・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。<br>(iii)　借地権付建物<br>・ 原則として、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を投資対象とします。<br>・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 |

| | |
|---|---|
| | (iv)　借地権が設定された土地（底地）<br>・　借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。<br>(v)　境界<br>・　隣接地との境界確認が未了の不動産等については、隣接地の所有者の属性、境界確認が未了である理由、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。<br>(vi)　用益権や越境物等<br>・　第三者に対する地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産等については、その内容や権利者の属性を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。<br>・　隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容、越境物の所有者の属性、越境物が存在する理由、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。<br>(vii)　その他<br>・　借家権は、不動産等を取得する際に付随して取得が必要となる場合を除き、原則として投資対象としません。<br>・　抵当権等の担保権が設定されている不動産等は、原則として投資対象としません。不動産等の取得の検討の際に、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。 |
| 開発案件 | 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産等を投資対象とします。<br>第三者が開発中又は建設中である不動産等については、賃貸マーケットの状況又は賃貸借予約契約等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、建物竣工及び建物引渡し後のリスクが極小化されている場合には、建物竣工前においても投資対象とすることがあります。<br>本投資法人が土地を取得し、開発又は建物の建築を行う開発案件への投資は行いません。 |
| 現物不動産と信託受益権の選択 | 不動産等の取得にあたり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。 |

不動産等の取得にあたっては、対象不動産等の収益性調査、市場調査、法的調査、鑑定評価等の詳細な調査（デューデリジェンス）を実施します。各種調査及び鑑定評価については、専門性、客観性、透明性の観点から、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託します。

⑤　匿名組合出資持分又は不動産対応証券等への投資

本投資法人は、(i)不動産に関する匿名組合出資持分、(ii)不動産対応証券、(iii)特定社債券、(iv)不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権又は(v)信託財産を(i)から(iv)までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（本⑤において、以下「匿名組合出資持分又は不動産対応証券等」と総称します。）に投資する際には、主として以下の(イ)及び(ロ)の基準に従います。

(イ)　総額基準

当該投資後において、匿名組合出資持分又は不動産対応証券等に対する投資額の合計が、本投資法人の総資産額の10%以内となること。

(ロ)　投資対象資産基準

匿名組合出資持分又は不動産対応証券等の発行者又は債務者（以下本⑤において「発行者等」といいます。）が直接に、又は信託受託者を通じて間接に保有している不動産について、以下のa.及びb.の双方を充足すること。

a.　本投資法人の投資方針及び投資基準に合致していること。

b.　発行者等が売却する際に、本投資法人において取得機会が得られること。

⑥　運営管理方針

(イ)　運用計画の策定

本資産運用会社は、本投資法人の営業期間ごとに「年度運用計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。年度運用計画は、保有不動産ごとの収支計画を踏まえて、ポートフォリオ全体及び本投資法人全体の収支計画により構成され、コンプライアンス委員会及びKDR運用委員会の審議及び決議を経て、各営業期間開始後2か月以内に策定されます。レジデンシャル・リート本部長は、年度運用計画が策定された場合には、取締役会への報告後直ちに本投資法人の役員会に提出し、承認を得ます。

本資産運用会社は、保有不動産ごと及びポートフォリオ全体について、収支実績を随時検証します。月次又は期中の収支予算と実績に著しい乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正運用計画を策定します。

不動産等の取得又は売却、市場環境の変化等、保有不動産及びポートフォリオ全体の状況に大きな変化が生じた場合についても、適宜、年度運用計画の修正や見直しを行います。

(ロ)　運営管理のモニタリング

本資産運用会社は、前記「(イ) 運用計画の策定」に基づき策定された「年度運用計画」を基に、保有不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネジメント業務の状況を本資産運用会社内でモニタリングします。

プロパティ・マネジメント業務のモニタリングを所管する本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部投資運用部は、概ね以下の事項に関する確認及び対応策等についての業務報告会を、PM会社との間で定期的（原則として毎月）に開催し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。

a.　収支実績及び予算との対比

b.　稼働率の状況

c.　既存テナントの動向（賃料等の回収・延滞状況、テナントからの要望・苦情等の有無とその対処状況、賃貸借契約の更新・解約等の動向等）

d.　周辺地域における賃貸市場の動向

e.　新規テナント募集活動の状況（入居検討先、募集条件、空室期間等）

f.　建物管理の状況（躯体や設備の維持管理状況、法定定期点検の実施状況等）

g.　修繕工事の実施状況及び予算との対比

h.　今後必要な修繕工事及び大規模改修工事の計画

i.　収益向上及び経費削減に向けた方策の検討

j.　その他、協議が必要と考えられる事項

⑦　付保方針

（イ）　損害保険

災害及び事故等による建物の損害及び収益の減少、対人及び対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、保有不動産の特性に応じ適切な損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。

（ロ）　地震保険

個別の不動産のPML値(注)が20%を超過する場合又は個別の不動産が加わることによりポートフォリオ全体のPML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。

（注）　「PML値」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）を意味し、個別の不動産に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

（ハ）　引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・ジャパン株式会社によるA3以上又はスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社によるA－以上であることを基準とします。

（ニ）　引受保険会社の選定

引受保険会社の選定にあたっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、適切な選定を行います。

⑧　修繕及び設備投資の方針

（イ）　中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的として、保有不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を保有不動産ごとに作成し、修繕及び設備投資を行います。

（ロ）　修繕及び設備投資については、原則として、ポートフォリオ全体での合計額がポートフォリオ全体の減価償却費合計額の範囲内となるように実施します。ただし、ポートフォリオ全体の競争力を維持・向上させるために必要と判断される多額の支出や緊急性を要する多額の支出が発生する場合には、財務政策上支障のない範囲で、ポートフォリオ全体の減価償却費合計額を超える額の修繕及び設備投資を行うことがあります。

（ハ）　テナントのライフスタイルの変化への対応、主たるテナント層の変更による新規需要獲得等、中長期にわたる収益の維持向上を目的として、営業戦略上有用と判断される専有部及び共用部のリニューアルを検討及び実施します。

（ニ）　本投資法人は、原則として新耐震基準に適合している不動産等に投資を行いますが、耐震補強が必要と判断される保有不動産については、当該保有不動産の運用状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施し、地震による損失リスクの低減に努めます。

⑨　売却方針

中長期にわたり安定的な収益を確保するという本投資法人の基本方針に基づき、原則として中長期的観点から投資を行いますが、必要に応じて保有不動産等の売却検討を行います。その場合、当該保有不動産等の現状における収益力並びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の増減等を総合的に勘案し、ポートフォリオ全体における当該保有不動産等の存在意義を判断した上で、当該保有不動産に関する売却方針を決定します。

保有不動産等の売却にあたっては、より高い価格での売却が実現できるよう、競争入札方式の導入、有力不動産仲介業者の活用等の方策を検討します。また、購入検討先の属性や購入資金調達状況、購入目的等の調査を行い、不測のトラブルの回避を図ります。

⑩　財務方針

（イ）　財務の基本指針

本投資法人は、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、以下の基本指針に基づき、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、かつ実行します。

a.　調達面：資産の取得、設備投資、分配金の支払、本投資法人の運営資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）等の諸資金の手当てを目的として、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た調達を行います。

b.　運用面：資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

（ロ）　資金調達：エクイティ

投資口の追加発行は、本投資法人の総資産額に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）や不動産等の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ実行します。

（ハ）　資金調達：デット

a.　資金の借入れは、以下の方針に基づき行います。

i.　金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図ります。

ii.　リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。

iii.　借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限ります。

iv.　借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、マーケット水準とも比べながら、その内容を総合的に考慮して効率的な資金調達を図ります。

v.　各種必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時借入予約契約の締結を必要に応じて検討します。

vi.　借入れに際しては、無担保・無保証を原則としますが、円滑な資金調達を目的として、本投資法人の保有不動産を担保として提供する場合があります。

b.　投資法人債の発行は、長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として行います。

c.　デット調達における借入期間、金利形態等については、年度運用計画において定めます。

d.　借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

e.　本投資法人は、後記「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ハ）j.」に記載の市場デリバティブ取引に係る権利及び後記「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ハ）k.」に記載の店頭デリバティブ取引に係る権利への投資については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行います。

f.　有利子負債比率は、原則として60%を上限とします。ただし、資産の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

(ニ) 資金運用

a. 本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内に存する本投資法人に帰属する余剰資金は、無利息型の普通口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又はムーディーズ・ジャパン株式会社の短期債務格付がP-2以上である銀行の普通預金口座、定期預金口座又は譲渡性預金口座に預け入れます。

b. 本投資法人は、原則として、余剰資金を以下の項目に対して支出することができます。なお、規約において、安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権（後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) d.」及び同「f.」に掲げる有価証券及び金銭債権をいいます。以下、本b.において同じ。）への投資ができることとされていますが、当面は運用を目的とした有価証券及び金銭債権への投資は行いません。

i. 不動産関連資産の取得又は設備投資等

ii. 本投資法人の運営資金

iii. 分配金の支払

iv. 債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）

c. 保有不動産の賃貸に際して受領する敷金又は保証金等の預り金の取扱いは、原則として前記a.に従います。ただし、ヒストリカルデータの蓄積やコミットメントラインの導入等、預り金返還の安全性が確保できると判断した場合は、資金効率の観点から前記b.に従い支出することがあります。

⑪ 情報開示方針

(イ) 資産運用に関する情報については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。

(ロ) 情報開示は、投信法及び金融商品取引法並びに東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報を、資産運用に支障が生じない限り開示します。

(ハ) 利害関係者又は本資産運用会社との取引の透明性を確保するために、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引に関する情報の開示を行います。利害関係取引に関しては、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程 ③ 利害関係者との取引」をご参照下さい。

(2)【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、以下に掲げる不動産等及び不動産対応証券とします（規約第31条）。

（イ） 不動産等

a. 不動産
b. 不動産の賃借権
c. 地上権
d. 地役権
e. 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
f. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
g. 当事者の一方が相手方の行う上記a.からf.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
h. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ） 不動産対応証券（資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。）

a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
b. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ) e.、f.及びh.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ハ） 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産関連資産の他、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

a. 預金
b. コールローン
c. 譲渡性預金証書
d. 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号に規定するものをいいます。）（ただし、前記(ロ)、本(ハ)及び後記(ニ)に掲げるものを除きます。）
e. 不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
f. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。）（ただし、本(ハ)に掲げるものを除きます。）
g. 社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号に規定するものをいいます。）
h. 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。）
i. 信託財産を上記a.からh.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
j. 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第21項に規定するものをいいます。）に係る権利
k. 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第22項に規定するものをいいます。）に係る権利

（ニ） 本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得する以下に掲げる権利に投資することができます。

a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権

b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

c. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

d. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第667条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分

e. 民法に規定する動産

f. 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）

g. 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利

h. 信託財産を上記a.からg.までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

i. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資

j. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ） 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針及び④ 個別投資基準」をご参照下さい。

（ロ） 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第38条）。

① 利益の分配（規約第38条第1号）

（イ） 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

（ロ） 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の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ます。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第38条第2号）

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により金銭の分配をすることができます。

③ 分配金の分配方法（規約第38条第3号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第38条第4号）

本投資法人は、本項に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 投信協会規則（規約第38条第5号）

本投資法人は、前記①から④までのほか、金銭の分配にあたっては、投信協会規則等に従うものとします。

(4)【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ） 投資制限（規約第32条）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）d.及びf.」に定める有価証券及び金銭債権への投資にあたっては、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

b. デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）j.及びk.」に掲げる市場デリバティブ取引及び店頭デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

（ロ） 組入資産の貸付け（規約第34条）

a. 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記「1 投資法人の概況 (2) 投資法人の目的及び基本的性格 ① 投資法人の目的及び基本的性格」及び前記「(1) 投資方針」に従い運用します。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

（ハ） 借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第36条）

a. 借入先

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。なお、資金を借り入れる場合には、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

b. 借入れの目的

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

c. 担保の提供

上記a.に基づき借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

d. 借入金及び投資法人債発行の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

② その他の投資制限

（イ） 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ） 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（ハ） 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

## 3【投資リスク】

### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券の商品性に関するリスク
- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
- (イ) サポートライン覚書に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ニ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ホ) 投資対象を賃貸住宅等の居住用施設に特化していることによるリスク
- (ヘ) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク
- (ト) PM会社に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- (イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存していることによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- (チ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績が限定的であることによるリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

（ヘ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト） 法令の制定・変更に関するリスク
（チ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク
（リ） マスターリース会社に関するリスク
（ヌ） 転貸に関するリスク
（ル） テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
（ヲ） 土地の境界紛争等に関するリスク
（ワ） 共有物件に関するリスク
（カ） 区分所有建物に関するリスク
（ヨ） 借地物件に関するリスク
（タ） 借家物件に関するリスク
（レ） 底地物件に関するリスク
（ソ） 開発物件に関するリスク
（ツ） フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ネ） 賃料保証会社に関するリスク
（ナ） 有害物質等に関するリスク
（ラ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

⑤ 税制に関するリスク
（イ） 導管性要件に関するリスク
（ロ） 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ） 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他
（イ） 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
（ロ） 減損会計の適用に関するリスク
（ハ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ニ） 本投資法人等の評判に関するリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

（イ） 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ） 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（ハ） 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク （ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（ニ） 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ホ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ） サポートライン覚書に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社との間で、サポートライン覚書を締結しています。しかし、サポートライン覚書は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、サポートライン覚書により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ） 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格ベースで50%以上を東京経済圏に所在する不動産等に投資します。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京経済圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ハ） 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない等の可能性もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない等の可能性もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（ニ） 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような財務制限条項に加え、借入金融機関の同意を得ずに規約を改正し又は資産運用委託契約、資産保管業務委託契約若しくは一般事務委託契約を変更若しくは解約することを禁止する条項、一定の財務上の比率を維持できない場合は、借入金融機関の同意なく追加の借入れ（投資法人債の発行を含みます。）が禁止される条項、及び追加の比率を維持できない場合は、すべての資産を担保として提供しなければならない条項が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項等に抵触する事実又は抵触する恐れがある事実は生じていません。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る信用格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。過去10年以上にわたり日本では低金利状態が続いていますが、新たな量的金融緩和政策等により、今後、市場金利の水準が著しく上昇する可能性があります。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ） 投資対象を賃貸住宅等の居住用施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設である不動産関連資産への投資を行います。

したがって、本投資法人の業績は、人口・世帯数動向や景気動向等に影響を受けることがあります。場合によっては、入居者が、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ヘ） 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク

本投資法人は、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をいいます。以下本「(ヘ) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク」において同じです。）にも投資をしますが、上記(ホ)に記載のリスクの内容は、施設運営者付き住宅にも同様に該当します。また、施設運営者付き住宅においては、本投資法人は、運用資産の特性に応じて適切と判断する運営者を選定し、当該運営者を賃借人として建物賃貸借契約を締結して一括賃貸を行う場合がありますが、当該運営者において本投資法人の期待した運用がなされない場合、賃借人である当該運営者の財務状況の悪化、破産及びその他の倒産手続開始、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該運用資産からの収益の全部又は一部を収受できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ト） PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。PM会社を選定するにあたっては、各PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後継のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ） ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の完全親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 （ハ）ケネディクス株式会社のサポート」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するケネディクス株式会社の影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

（ロ） 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本投資法人の資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用業務の受託も行っています。

本投資法人は賃貸住宅等の主要な用途が居住用施設である不動産関連資産を投資対象としているため、各ファンドと投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各ファンドを運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各ファンドの投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各ファンドでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下本「（ロ）本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク」において同じです。）に関して、取得のための検討を優先して行う各ファンドを決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。本投資法人及び本資産運用会社は、各ファンドとの関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各ファンドが優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ)　本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちにはケネディクス株式会社の株式又は新株予約権を取得している者がおり、今後もケネディクス株式会社のストック・オプションプラン等に基づき、本資産運用会社の役職員が新株予約権等を取得することがあります。このためケネディクス株式会社の株式、新株予約権等を取得した本資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ)　本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存していることによるリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ)　本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（ヘ） 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ト） 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金の一部については、将来の返還に備えて信託勘定に現預金として留保されますが、信託受託者との合意に基づいて、本投資法人がその一部を利用しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ） 本投資法人及び本資産運用会社の実績が限定的であることによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成23年11月15日及び平成23年3月17日に設立されました。本資産運用会社は、平成24年4月26日より本投資法人の資産の運用を開始しましたが、本投資法人の資産運用会社としては未だ実績が限定的であり過去の実績を的確に評価することは困難です。

また、急速に拡大する運用資産を効率的に運営することができない可能性があり、この結果、本投資法人の業務状況及び財務状況並びに運用実績に悪影響が及ぶおそれがあります。

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、後記「5 運用状況　(2) 投資資産」に記載の不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ)　不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ)　不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

(ハ)　賃貸借契約に関するリスク

a.　賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b.　賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c.　賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d.　賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。また、同条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、投資主に損害を与える可能性があります。

(ニ)　災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

（ホ） 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ヘ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ト） 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（本(チ)において、以下「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（リ） マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ） 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ル） テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

テナント（転借人を含みます。）の属性等について、入居審査時等に判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。

また、テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ヲ） 土地の境界紛争等に関するリスク

土地の境界に関する紛争が発生した場合には、所有敷地の面積の減少や、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用が発生する可能性もあります。これらの結果、本投資法人が損害を受けるおそれがあります。

（ワ） 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ） 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる（区分所有法第62条）等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ） 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（タ） 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「(ヨ)借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（レ） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（ソ） 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ） フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ネ） 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。賃料保証システムは、一般に、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものですが、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料等の滞納が発生した場合に賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能とされていても、賃料保証会社の倒産等により現実に代位弁済が実施されるとは限りません。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムと同時に、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合等、エンドテナントが賃料保証会社に賃料等の支払を行う場合には、賃料保証会社の倒産等により賃料保証会社が受領済みの賃料等が本投資法人に支払われない可能性があります。これらの結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ナ） 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵又は存在している場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、除染措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。更に、これらの有害物質が存在することにより、不動産の価値が下落する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

（ラ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者がかかる瑕疵担保責任を適切に追及しない又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

⑤　税制に関するリスク

（イ）　導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

| 投資法人の主な導管性要件 | |
|---|---|
| 支払配当要件 | 配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること<br>（利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること） |
| 国内50%超募集要件 | 投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること |
| 借入先要件 | 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと |
| 所有先要件 | 事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること |
| 非同族会社要件 | 事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと |
| 会社支配禁止要件 | 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと<br>（一定の海外子会社を除きます。） |

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）　税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第30条第4項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ） 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（イ） 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り、構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本「（イ）不動産の鑑定評価等に伴うリスク」において同じです。）における計算手法、過程又は結果の確認等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ） 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」）（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

（ハ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（ニ） 本投資法人等の評判に関するリスク

以上のようなリスクが現実化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等によっては深刻なものになることがあり、また、事実に反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

その結果、本投資証券の市場価格の下落や、本投資法人の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の役職員を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って本投資法人の投資口の売買等を行うことができるものとされています（下記「② 本資産運用会社の体制 (ニ) 内部者取引等管理規程」をご参照下さい。）。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置づけており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会外部委員、各本部の運用委員会外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、各本部に関する運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更は、コンプライアンス・オフィサーが立案し、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議されることにより行われます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度ごとに策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議・決議し、取締役会へ報告されます。コンプライアンス部は、コンプライアンス・オフィサーの補助者として、コンプライアンス・オフィサーの指揮に従い、コンプライアンス・オフィサーの業務の一切の補助を行うものとします。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程及びコンプライアンス・プログラムに基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家による外部監査を行います。

前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」から同「④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」までをご参照下さい。

(ハ) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程

後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的にインサイダー取引として法令で禁止されない場合において、かつ累積投資契約に基づき取得する場合に限り、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を取得することができます。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

## 4【手数料等及び税金】

### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

### (3)【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

（イ） 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額を、 毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ） 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額を、 毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第39条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が保有する資産の運用を委託する本資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ及びⅡ、取得報酬並びに譲渡報酬から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社宛てに本資産運用会社の指定する口座に振り込む方法により支払うものとします。

（イ） 運用報酬Ⅰ

総資産額に年率0.3%を乗じた金額（1年365日として当該営業期間の実日数により日割計算。1円未満切捨て）を運用報酬Ⅰとします。なお、「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額とします。

運用報酬Ⅰの支払期限は、当該営業期間内とします。

（ロ） 運用報酬Ⅱ

決算期ごとに算定される分配可能金額に5.0%を乗じた金額（1円未満切捨て）を運用報酬Ⅱとします。なお、「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益（ただし、負ののれん発生益を除きます。）に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。

運用報酬Ⅱの支払期限は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類等をいいます。）を承認後1か月以内とします。

（ハ） 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額に1.0%を乗じた金額を取得報酬とします。

取得報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から1か月以内とします。

（ニ） 譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）の0.5%を乗じた金額を譲渡報酬とします。

譲渡報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から1か月以内とします。

③　資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ）　資産保管会社の報酬

a.　各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、次に定める金額とします。本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。

当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

（基準報酬額表）

| 資産総額 | 算定方法（6か月分） |
|---|---|
| 600億円以下の部分について | 5,000,000円 |
| 600億円超の部分について | 資産総額×0.0075％ |

b.　経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

c.　本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、上記a.に定める金額に現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

d.　本投資法人は、本「（イ）資産保管会社の報酬」に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払の際にかかる消費税及び地方消費税相当額を加算して支払うものとします。

（ロ）　一般事務受託者の報酬

a.　各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、次に定める金額とします。本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。

当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

（基準報酬額表）

| 資産総額 | 算定方法（6か月分） |
|---|---|
| 600億円以下の部分について | 15,000,000円 |
| 600億円超の部分について | 資産総額×0.0225% |

b. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

c. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、一般事務報酬は、上記a.に定める金額に現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。

d. 本投資法人は、本「(ロ) 一般事務受託者の報酬」に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税を別途負担し、一般事務受託者に対する当該報酬支払の際にかかる消費税及び地方消費税相当額を加算して支払うものとします。

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人への委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、これを定めます。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、これにより難い事情が生じた場合には、随時本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上変更し得るものとします。委託事務手数料については、投資主名簿等管理人は毎月末に締め切り、翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

＜委託事務手数料表＞

■通常事務手数料表

| 手数料項目 | 手数料計算単位及び計算方法 | 事務範囲 |
|---|---|---|
| a. 基本手数料 | (1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。<br>ただし、月額の最低料金は200,000円とします。<br>5,000名まで 480円<br>10,000名まで 420円<br>30,000名まで 360円<br>50,000名まで 300円<br>100,000名まで 260円<br>100,001名以上 225円<br>(2) 除籍投資主 1名につき 70円 | 投資主名簿等の管理<br>平常業務に伴う月報等諸報告<br>期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除きます。）における投資主の確定と諸統計表の作成<br>除籍投資主データの整理 |
| b. 分配金事務手数料 | (1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。<br>ただし、最低料金は350,000円とします。<br>5,000名まで 120円<br>10,000名まで 110円<br>30,000名まで 100円<br>50,000名まで 80円<br>100,000名まで 60円<br>100,001名以上 50円<br>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円<br>(3) ゆうちょ分配金領収証の分割1件につき 100円<br>(4) 特別税率の適用 1件につき 150円<br>(5) 分配金計算書作成 1件につき 15円 | 分配金の計算及び分配金明細表の作成<br>分配金領収証の作成<br>印紙税の納付手続<br>分配金支払調書の作成<br>分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成<br>分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成<br>一般税率以外の源泉徴収税率の適用<br>分配金計算書の作成 |
| c. 分配金支払手数料 | (1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円<br>(2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円 | 取扱期間経過後の分配金の支払<br>未払分配金の管理 |
| d. 諸届・調査・証明手数料 | (1) 諸　　届 1件につき 300円<br>(2) 調　　査 1件につき 1,200円<br>(3) 証　　明 1件につき 600円<br>(4) 投資口異動証明 1件につき 1,200円<br>(5) 個別投資主通知 1件につき 300円<br>(6) 情報提供請求 1件につき 300円 | 投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新<br>口座管理機関経由の分配金振込指定の受理<br>税務調査等についての調査、回答<br>諸証明書の発行<br>投資口異動証明書の発行<br>個別投資主通知の受理及び報告<br>情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 |

| 手数料項目 | 手数料計算単位及び計算方法 | 事務範囲 |
|---|---|---|
| e. 諸通知発送手数料 | (1) 封入発送料 封入物2種まで<br>（機械封入） 1通につき 25円<br>1種増すごとに 5円加算<br>(2) 封入発送料 封入物2種まで<br>（手封入） 1通につき 40円<br>1種増すごとに 10円加算<br>(3) 葉書発送料 1通につき 8円<br>(4) 宛名印書料 1通につき 15円<br>(5) 照 合 料 1照合につき 10円<br>(6) 資料交換等送付料 1通につき 60円 | 封入発送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成<br>葉書発送料…葉書の発送<br>宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書<br>照合料…2種以上の封入物についての照合<br>資料交換…資料交換及び投等送付料 信資料等の宛名、印書、封入、発送 |
| f. 還付郵便物整理手数料 | 1通につき 200円 | 投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送 |
| g. 投資主総会関係手数料 | (1) 議決権行使書作成料<br>議決権行使書 1枚につき 15円<br>(2) 議決権行使集計料<br>(i) 乙が集計登録を行う場合<br>議決権行使書 1枚につき 70円<br>議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算<br>投資主提案等の競合議案集計料<br>1件につき 70円加算<br>ただし、最低料金は70,000円とします。<br>(ii)甲が集計登録を行う場合<br>議決権行使書 1枚につき 35円<br>ただし、最低料金は30,000円とします。<br>(3) 投資主総会受付補助等 1名につき1日 10,000円<br>(4) データ保存料 1回につき 70,000円 | 議決権行使書用紙の作成<br>議決権行使書の集計<br>議決権不統一行使の集計<br>投資主提案等の競合議案の集計<br>投資主総会受付事務補助<br>書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成 |
| h. 投資主一覧表作成手数料 | (1) 全投資主を記載する場合<br>1名につき 20円<br>(2) 一部の投資主を記載する場合<br>該当投資主1名につき 20円 | 大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成 |
| i. CD-ROM作成手数料 | (1) 全投資主対象の場合<br>1名につき 15円<br>(2) 一部の投資主対象の場合<br>該当投資主1名につき 20円<br>ただし、(1)、(2)ともに最低料金は50,000円とします。<br>(3) 投資主情報分析CD-ROM作成料<br>30,000円加算<br>(4) CD-ROM複写料<br>1枚につき 27,500円 | CD-ROMの作成 |
| j. 複写手数料 | 複写用紙1枚につき 30円 | 投資主一覧表及び分配金明細表等の複写 |
| k. 分配金振込投資主勧誘料 | 投資主1名につき 50円 | 分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送 |

■振替制度関係手数料表

| 手数料項目 | 手数料計算単位及び計算方法 | 事務範囲 |
|---|---|---|
| a. 新規住所氏名データ処理手数料 | 新規住所氏名データ1件につき 100円 | 新規住所氏名データの作成 |
| b. 総投資主通知データ処理手数料 | 総投資主通知データ1件につき 150円 | 総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新 |

④ 会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,200万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1か月以内に支払うものとします。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

東京都中央区日本橋兜町6番5号

電話番号　03-5623-8900

(4)【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用
② 投資口及び投資法人債券の発行に関する費用
③ 借入れ等に関する費用
④ 分配金支払に関する費用
⑤ 有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
⑦ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用
⑩ 本投資証券が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用
⑪ 信託報酬
⑫ その他上記①から⑪までに類する費用

(5)【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

i. 源泉徴収

| 分配金支払開始日 | 源泉徴収税率 | | |
|---|---|---|---|
| 平成26年1月1日～平成49年12月31日 | 20.315% | (所得税 15.315% | 住民税 5%) |
| 平成50年1月1日～ | 20% | (所得税 15% | 住民税 5%) |

※1 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※2 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

ii. 確定申告

| | |
|---|---|
| 確定申告をしない場合 | 金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度） |
| 確定申告を行う場合 | 総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択 |

※1 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

※2 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限る）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記ⅰ.の源泉徴収税率と同じです。

※3 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

iii. 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

※ 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

iv. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

※1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

※2 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i. みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合
※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

i. 税率

| 譲渡日 | 申告分離課税による税率 | | |
|---|---|---|---|
| 平成26年1月1日～平成49年12月31日 | 20.315% | (所得税 15.315% | 住民税 5%) |
| 平成50年1月1日～ | 20% | (所得税 15% | 住民税 5%) |

※ 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

ii. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限る）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

※ 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

iii. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記i.の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

iv. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

※1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

※2 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記ii.及びiii.の損益通算や繰越控除には適用できません。

（ロ） 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税（復興特別法人税の課税期間終了後は法人税）からの控除対象となります。

| 分配金支払開始日 | 源泉徴収税率 |
|---|---|
| 平成26年1月1日～平成49年12月31日 | 15.315%（復興特別所得税 0.315%を含む） |
| 平成50年1月1日～ | 15% |

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i. みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※ 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同じです。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ） 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

| 投資法人の主な導管性要件 | |
|---|---|
| 支払配当要件 | 配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること<br>（利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること） |
| 国内50%超募集要件 | 投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること |
| 借入先要件 | 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと |
| 所有先要件 | 事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること |
| 非同族会社要件 | 事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと |
| 会社支配禁止要件 | 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと<br>（一定の海外子会社を除きます。） |

（ロ） 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除く）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

| 不動産の所有権の取得日 | 平成24年4月1日<br>～平成27年3月31日 | 平成27年4月1日～ |
|---|---|---|
| 土地（一般） | 1.5% | 2.0%（原則） |
| 建物（一般） | 2.0%（原則） | |
| 本投資法人が取得する不動産 | 1.3% | |

b. 不動産取得税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

※1 共同住宅及びその敷地にあっては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

※2 倉庫及びその敷地は対象外です。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

| 資産の種類 | 地域<br>(注1) | 用途<br>(注1) | 第4期<br>(平成26年1月31日現在) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 保有総額<br>(千円) (注2) | 対総資産比率<br>(%) (注3) |
| 信託不動産 | 東京経済圏 | 賃貸住宅 | 65,835,534 | 61.3 |
| | | その他 | ― | ― |
| | 東京経済圏 小計 | | 65,835,534 | 61.3 |
| | 地方経済圏 | 賃貸住宅 | 32,968,108 | 30.7 |
| | | その他 | ― | ― |
| | 地方経済圏 小計 | | 32,968,108 | 30.7 |
| 信託不動産合計 | | | 98,803,643 | 92.0 |
| 不動産 | 東京経済圏 | 賃貸住宅 | ― | ― |
| | | その他 | 2,787,376 | 2.6 |
| | 東京経済圏 小計 | | 2,787,376 | 2.6 |
| | 地方経済圏 | 賃貸住宅 | ― | ― |
| | | その他 | ― | ― |
| | 地方経済圏 小計 | | ― | ― |
| 不動産合計 | | | 2,787,376 | 2.6 |
| 投資有価証券 (注4) | | | 405,922 | 0.4 |
| 預金・その他の資産 | | | 5,404,053 | 5.0 |
| 資産総額計 | | | 107,400,995 | 100.0 |

| | 第4期<br>(平成26年1月31日現在) | |
|---|---|---|
| | 金額<br>(千円) | 対総資産比率<br>(%)(注3) |
| 負債総額 (注5) | 57,192,018 | 53.3 |
| 純資産総額 (注5) | 50,208,976 | 46.7 |
| 資産総額計 | 107,400,995 | 100.0 |

(注1) 「地域」及び「用途」については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 「保有総額」とは、第4期末現在の貸借対照表計上額(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3) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「投資有価証券」は、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5) 「負債総額」及び「純資産総額」とは、貸借対照表における負債合計及び純資産合計を記載しています。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

平成26年1月31日現在、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 | 地域 | 資産の種類 | 帳簿価額（千円） | | 評価額（千円）（注2） | | 対総資産比率（%）（注3） | 評価損益（千円） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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） | 国内 | 匿名組合出資持分 | － | 405,922 | － | 405,922 | 0.4 | － |

（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です。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います。

（注3）「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。

②【投資不動産物件】

（イ）投資資産の概要

a.　不動産等組入資産明細

平成26年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権をいいます。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

| 地域 | 用途 | 物件番号 | 物件名称 | 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） | 取得価格（千円）（注2） | 投資比率（%）（注3） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 東京経済圏 | 賃貸住宅 | 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 | 4,700,000 | 4.7 |
| | | 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 | 1,320,000 | 1.3 |
| | | 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 | 1,775,000 | 1.8 |
| | | 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 | 822,000 | 0.8 |
| | | 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 | 1,488,000 | 1.5 |
| | | 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 | 650,000 | 0.7 |
| | | 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 | 2,830,000 | 2.9 |
| | その他 | 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 | 960,000 | 1.0 |
| | | 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 | 1,750,000 | 1.8 |
| | 賃貸住宅 | 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 | 637,000 | 0.6 |
| | | 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 | 1,480,000 | 1.5 |
| | | 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 | 1,150,000 | 1.2 |
| | | 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 | 3,000,000 | 3.0 |
| | | 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 | 2,900,000 | 2.9 |
| | | 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 | 2,800,000 | 2.8 |
| | | 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 | 2,230,000 | 2.3 |
| | | 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 | 2,080,000 | 2.1 |
| | | 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 | 1,781,000 | 1.8 |
| | | 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 | 1,560,000 | 1.6 |
| | | 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 | 770,000 | 0.8 |
| | | 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 | 1,450,000 | 1.5 |
| | | 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 | 730,000 | 0.7 |
| | | 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 | 650,000 | 0.7 |
| | | 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 | 3,240,000 | 3.3 |
| | | 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 | 1,147,000 | 1.2 |
| | | 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 | 3,270,000 | 3.3 |
| | | 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 | 2,260,000 | 2.3 |
| | | 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 | 1,000,000 | 1.0 |
| | | 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 | 720,000 | 0.7 |

| 地域 | 用途 | 物件番号 | 物件名称 | 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） | 取得価格（千円）（注2） | 投資比率（%）（注3） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 東京経済圏 | 賃貸住宅 | 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 | 1,250,000 | 1.3 |
| | | 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 | 920,000 | 0.9 |
| | | 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 | 760,000 | 0.8 |
| | | 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 | 700,000 | 0.7 |
| | | 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 | 600,000 | 0.6 |
| | | 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 | 1,250,000 | 1.3 |
| | | 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 | 1,050,000 | 1.1 |
| | | 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 | 1,000,000 | 1.0 |
| | | 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 | 776,000 | 0.8 |
| | | 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 | 773,000 | 0.8 |
| | | 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 | 850,000 | 0.9 |
| | | 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 | 800,000 | 0.8 |
| | | 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 | 620,000 | 0.6 |
| | | 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 | 550,000 | 0.6 |
| | | 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 | 420,000 | 0.4 |
| | | 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 | 800,000 | 0.8 |
| | | 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 | 999,000 | 1.0 |
| | | 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 | 1,800,000 | 1.8 |
| 地方経済圏 | 賃貸住宅 | 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 | 582,500 | 0.6 |
| | | 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 | 1,015,000 | 1.0 |
| | | R-3 | KDX泉レジデンス | 愛知県名古屋市東区泉二丁目24番28号 | 信託受益権 | 1,141,510 | 1,190,000 | 1,120,000 | 1.1 |
| | | 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 | 1,080,000 | 1.1 |
| | | 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 | 2,910,000 | 2.9 |
| | | 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 | 1,015,000 | 1.0 |
| | | 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 | 1,510,000 | 1.5 |
| | | 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 | 1,680,000 | 1.7 |
| | | 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 | 765,000 | 0.8 |
| | | 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 | 830,000 | 0.8 |
| | | 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 | 445,000 | 0.4 |
| | | 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 | 700,000 | 0.7 |
| | | 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 | 530,000 | 0.5 |

| 地域 | 用途 | 物件番号 | 物件名称 | 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） | 取得価格（千円）（注2） | 投資比率（%）（注3） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地方経済圏 | 賃貸住宅 | 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 | 520,000 | 0.5 |
| | | 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 | 480,000 | 0.5 |
| | | R-16 | KDXレジデンス東桜I | 愛知県名古屋市東区東桜二丁目13番22号 | 信託受益権 | 2,432,738 | 2,450,000 | 2,350,000 | 2.4 |
| | | R-17 | KDXレジデンス東桜II | 愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番10号 | 信託受益権 | 933,845 | 934,000 | 900,000 | 0.9 |
| | | R-18 | KDXレジデンス熱田神宮 | 愛知県名古屋市熱田区横田二丁目4番27号 | 信託受益権 | 873,824 | 878,000 | 840,000 | 0.8 |
| | | 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 | 813,000 | 0.8 |
| | | 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 | 440,000 | 0.4 |
| | | 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 | 1,410,000 | 1.4 |
| | | 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 | 1,350,000 | 1.4 |
| | | 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 | 510,000 | 0.5 |
| | | R-24 | KDXレジデンス茨木I・II | 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 | 1,275,000 | 1.3 |
| | | 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 | 740,000 | 0.7 |
| | | 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 | 551,000 | 0.6 |
| | | 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 | 1,080,000 | 1.1 |
| | | 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 | 1,360,000 | 1.4 |
| | | 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 | 588,000 | 0.6 |
| | | 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 | 680,000 | 0.7 |
| | | 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 | 370,000 | 0.4 |
| | | 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 | 763,000 | 0.8 |
| | | 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 | 760,000 | 0.8 |
| 合計 | | | | | | 101,591,020 | 103,878,000 | 99,030,500 | 100.0 |

（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投信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） 「取得価格」は保有資産等の取得に要した諸費用（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（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） 「投資比率」は、「取得価格」の「合計」に対する当該保有資産の取得価格の比率をいい、小数第二位を四捨五入して記載しています。

b. 賃貸借の状況

| 立地（利便性・地位・特殊性）（注1） | 地域 | 物件番号 | 物件名称 | タイプ（注2） | 賃貸可能面積（㎡）（注3） | 賃貸面積（㎡）（注4） | 稼働率（%）（注5） | 賃貸可能戸数（戸）（注6） | 賃貸戸数（戸）（注7） | テナントの総数（注8） | 賃貸事業収入（注9） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | （千円） | 構成割合（%） |
| 地位 | 東京経済圏 | T-1 | KDX代官山レジデンス | スモール・ファミリー | 5,338.99 | 5,023.87 | 94.1 | 86 | 80 | 1 | 150,706 | 4.2 |
| 地位 | | T-2 | KDX代々木レジデンス | スモール・ファミリー | 1,593.93 | 1,569.53 | 98.5 | 50 | 49 | 1 | 44,710 | 1.2 |
| 利便性 | | T-3 | KDX大伝馬レジデンス | スモール・ファミリー | 2,353.23 | 2,267.61 | 96.4 | 54 | 52 | 1 | 56,485 | 1.6 |
| 利便性 | | T-4 | KDX岩本町レジデンス | スモール・ファミリー | 1,131.24 | 1,131.24 | 100.0 | 36 | 36 | 1 | 26,712 | 0.7 |
| 地位 | | T-5 | KDX文京千石レジデンス | シングル | 2,054.10 | 1,874.07 | 91.2 | 77 | 70 | 1 | 47,958 | 1.3 |
| 利便性 | | T-6 | KDX吾妻橋レジデンス | シングル | 1,054.83 | 1,031.09 | 97.7 | 41 | 40 | 1 | 25,254 | 0.7 |
| 利便性 | | T-7 | KDX志村坂上レジデンス | ファミリー | 6,117.48 | 5,980.00 | 97.8 | 85 | 83 | 1 | 102,355 | 2.8 |
| 地位 | | T-8 | ニチイホームたまプラーザ（底地） | － | － | － | － | － | － | － | 34,560 | 1.0 |
| 地位 | | T-9 | コスモハイム元住吉（底地） | － | － | － | － | － | － | － | 43,749 | 1.2 |
| 特殊性 | | T-10 | KDX武蔵中原レジデンス | ファミリー | 2,123.46 | 1,939.78 | 91.3 | 35 | 32 | 1 | 24,949 | 0.7 |
| 利便性 | | T-11 | KDX千葉中央レジデンス | シングル | 3,546.91 | 3,355.31 | 94.6 | 106 | 101 | 1 | 62,320 | 1.7 |
| 利便性 | | T-12 | KDX川口幸町レジデンス | スモール・ファミリー | 2,491.66 | 2,447.98 | 98.2 | 61 | 60 | 1 | 48,470 | 1.3 |
| 地位 | | T-13 | KDXレジデンス白金I | スモール・ファミリー | 3,617.32 | 3,513.77 | 97.1 | 50 | 48 | 1 | 105,685 | 2.9 |
| 地位 | | T-14 | KDXレジデンス白金III | スモール・ファミリー | 3,635.33 | 3,469.78 | 95.4 | 67 | 64 | 1 | 84,988 | 2.4 |
| 地位 | | T-15 | KDXレジデンス白金II | シングル | 2,889.66 | 2,858.14 | 98.9 | 85 | 84 | 1 | 79,550 | 2.2 |
| 地位 | | T-16 | KDXレジデンス南青山 | スモール・ファミリー | 1,680.79 | 1,610.31 | 95.8 | 20 | 19 | 1 | 65,397 | 1.8 |
| 地位 | | T-17 | KDXレジデンス南麻布 | スモール・ファミリー | 2,785.42 | 2,538.70 | 91.1 | 62 | 57 | 1 | 67,892 | 1.9 |
| 利便性 | | T-18 | KDXレジデンス芝公園 | スモール・ファミリー | 2,507.52 | 2,507.52 | 100.0 | 64 | 64 | 1 | 59,064 | 1.6 |
| 利便性 | | T-19 | KDXレジデンス麻布イースト | シングル | 1,849.00 | 1,743.95 | 94.3 | 76 | 71 | 1 | 53,325 | 1.5 |
| 地位 | | T-20 | KDXレジデンス高輪 | スモール・ファミリー | 1,034.27 | 1,034.27 | 100.0 | 27 | 27 | 1 | 25,244 | 0.7 |
| 地位 | | T-21 | KDXレジデンス西原 | スモール・ファミリー | 2,310.08 | 2,189.42 | 94.8 | 39 | 37 | 1 | 48,343 | 1.3 |
| 地位 | | T-22 | KDXレジデンス代官山II | ファミリー | 985.10 | 985.10 | 100.0 | 17 | 17 | 1 | 25,907 | 0.7 |
| 地位 | | T-23 | KDXレジデンス千駄ヶ谷 | スモール・ファミリー | 748.96 | 748.96 | 100.0 | 16 | 16 | 1 | 22,354 | 0.6 |
| 利便性 | | T-24 | KDXレジデンス日本橋水天宮 | ファミリー | 5,534.86 | 5,534.86 | 100.0 | 79 | 79 | 1 | 93,519 | 2.6 |
| 特殊性 | | T-25 | KDXレジデンス日本橋箱崎 | シングル | 1,537.38 | 1,411.82 | 91.8 | 60 | 55 | 1 | 37,670 | 1.0 |
| 利便性 | | T-26 | KDXレジデンス東新宿 | シングル | 4,358.43 | 4,177.75 | 95.9 | 179 | 174 | 1 | 107,632 | 3.0 |
| 利便性 | | T-27 | KDXレジデンス四谷 | ファミリー | 3,101.16 | 2,911.32 | 93.9 | 42 | 40 | 1 | 71,764 | 2.0 |
| 利便性 | | T-28 | KDXレジデンス西新宿 | シングル | 1,345.92 | 1,281.60 | 95.2 | 54 | 51 | 1 | 32,976 | 0.9 |
| 地位 | | T-29 | KDXレジデンス神楽坂 | シングル | 890.93 | 841.21 | 94.4 | 34 | 32 | 1 | 22,870 | 0.6 |
| 地位 | | T-30 | KDXレジデンス二子玉川 | ファミリー | 2,339.62 | 2,270.58 | 97.0 | 38 | 37 | 1 | 38,908 | 1.1 |
| 地位 | | T-31 | KDXレジデンス駒沢公園 | スモール・ファミリー | 1,020.18 | 997.86 | 97.8 | 32 | 31 | 1 | 27,390 | 0.8 |
| 地位 | | T-32 | KDXレジデンス三宿 | シングル | 1,103.82 | 1,078.12 | 97.7 | 39 | 38 | 1 | 24,760 | 0.7 |
| 利便性 | | T-33 | KDXレジデンス用賀 | シングル | 1,012.80 | 987.48 | 97.5 | 38 | 37 | 1 | 22,804 | 0.6 |
| 地位 | | T-34 | KDXレジデンス下馬 | シングル | 829.05 | 803.71 | 96.9 | 29 | 28 | 1 | 19,527 | 0.5 |
| 地位 | | T-35 | ラフィネ南馬込 | シングル | 2,408.56 | 2,408.56 | 100.0 | 56 | 56 | 1 | 66,285 | 1.8 |
| 地位 | | T-36 | KDXレジデンス雪谷大塚 | シングル | 1,526.98 | 1,463.97 | 95.9 | 72 | 69 | 1 | 37,216 | 1.0 |
| 地位 | | T-37 | KDXレジデンス田園調布 | ファミリー | 2,359.44 | 2,293.90 | 97.2 | 36 | 35 | 1 | 36,303 | 1.0 |
| 利便性 | | T-38 | KDXレジデンス多摩川 | シングル | 1,170.40 | 1,129.34 | 96.5 | 52 | 50 | 1 | 26,033 | 0.7 |
| 利便性 | | T-39 | KDXレジデンス門前仲町 | シングル | 1,171.41 | 987.81 | 84.3 | 49 | 41 | 1 | 24,502 | 0.7 |
| 利便性 | | T-40 | KDXレジデンス御徒町 | シングル | 1,329.79 | 1,278.74 | 96.2 | 51 | 50 | 1 | 28,380 | 0.8 |

| 立地（利便性・地位・特殊性）（注1） | 地域 | 物件番号 | 物件名称 | タイプ（注2） | 賃貸可能面積（㎡）（注3） | 賃貸面積（㎡）（注4） | 稼働率（%）（注5） | 賃貸可能戸数（戸）（注6） | 賃貸戸数（戸）（注7） | テナントの総数（注8） | 賃貸事業収入（注9） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | （千円） | 構成割合（%） |
| 利便性 | 東京経済圏 | T-41 | KDXレジデンス元浅草 | スモール・ファミリー | 1,314.91 | 1,227.15 | 93.3 | 44 | 41 | 1 | 27,573 | 0.8 |
| 利便性 | | T-42 | KDXレジデンス板橋本町 | シングル | 1,127.58 | 1,082.98 | 96.0 | 46 | 44 | 1 | 23,702 | 0.7 |
| 利便性 | | T-43 | KDXレジデンス小豆沢 | シングル | 989.82 | 957.34 | 96.7 | 39 | 38 | 1 | 19,425 | 0.5 |
| 利便性 | | T-44 | KDXレジデンス東武練馬 | シングル | 931.82 | 931.82 | 100.0 | 37 | 37 | 1 | 17,114 | 0.5 |
| 利便性 | | T-45 | KDXレジデンス横浜関内 | シングル | 1,602.16 | 1,478.29 | 92.3 | 72 | 66 | 1 | 32,678 | 0.9 |
| 地位 | | T-46 | KDXレジデンス宮前平 | ファミリー | 2,448.27 | 2,330.28 | 95.2 | 40 | 38 | 1 | 35,753 | 1.0 |
| 利便性 | | T-47 | KDXレジデンス町田 | ファミリー | 3,832.53 | 3,399.56 | 88.7 | 52 | 46 | 1 | 56,869 | 1.6 |
| 利便性 | 地方経済圏 | R-1 | KDX豊平三条レジデンス | スモール・ファミリー | 2,868.75 | 2,791.97 | 97.3 | 63 | 61 | 1 | 30,414 | 0.8 |
| 地位 | | R-2 | KDX定禅寺通レジデンス | シングル | 3,330.15 | 3,260.12 | 97.9 | 92 | 90 | 1 | 48,904 | 1.4 |
| 利便性 | | R-3 | KDX泉レジデンス | ファミリー | 2,798.20 | 2,731.74 | 97.6 | 40 | 39 | 1 | 49,388 | 1.4 |
| 利便性 | | R-4 | KDX千早レジデンス | スモール・ファミリー | 2,936.40 | 2,791.10 | 95.1 | 92 | 88 | 1 | 47,564 | 1.3 |
| 利便性 | | R-5 | KDX堺筋本町レジデンス | スモール・ファミリー | 6,385.70 | 6,003.52 | 94.0 | 160 | 150 | 1 | 107,962 | 3.0 |
| 利便性 | | R-6 | KDX新町レジデンス | シングル | 2,146.02 | 1,986.21 | 92.6 | 94 | 87 | 1 | 39,917 | 1.1 |
| 地位 | | R-7 | KDX宝塚レジデンス | ファミリー | 4,631.16 | 4,498.49 | 97.1 | 80 | 78 | 1 | 60,768 | 1.7 |
| 利便性 | | R-8 | KDX清水レジデンス | スモール・ファミリー | 6,255.16 | 5,970.12 | 95.4 | 148 | 141 | 1 | 73,841 | 2.1 |
| 利便性 | | R-9 | KDXレジデンス大通公園 | スモール・ファミリー | 2,762.76 | 2,727.34 | 98.7 | 78 | 77 | 1 | 33,314 | 0.9 |
| 利便性 | | R-10 | KDXレジデンス菊水四条 | スモール・ファミリー | 3,413.06 | 3,378.36 | 99.0 | 84 | 83 | 1 | 37,882 | 1.1 |
| 利便性 | | R-11 | KDXレジデンス豊平公園 | スモール・ファミリー | 2,253.81 | 2,080.44 | 92.3 | 65 | 60 | 1 | 23,648 | 0.7 |
| 地位 | | R-12 | KDXレジデンス上杉 | スモール・ファミリー | 2,073.06 | 1,917.21 | 92.5 | 66 | 61 | 1 | 31,490 | 0.9 |
| 地位 | | R-13 | KDXレジデンス一番町 | スモール・ファミリー | 1,818.09 | 1,782.41 | 98.0 | 45 | 44 | 1 | 26,233 | 0.7 |
| 地位 | | R-14 | KDXレジデンス勾当台 | スモール・ファミリー | 1,475.73 | 1,422.11 | 96.4 | 27 | 26 | 1 | 20,622 | 0.6 |
| 利便性 | | R-15 | KDXレジデンス泉中央 | スモール・ファミリー | 2,159.25 | 2,034.71 | 94.2 | 40 | 38 | 1 | 22,848 | 0.6 |
| 利便性 | | R-16 | KDXレジデンス東桜I | スモール・ファミリー | 6,221.83 | 6,088.83 | 97.9 | 187 | 183 | 1 | 98,129 | 2.7 |
| 利便性 | | R-17 | KDXレジデンス東桜II | スモール・ファミリー | 2,655.31 | 2,655.31 | 100.0 | 66 | 66 | 1 | 40,149 | 1.1 |
| 利便性 | | R-18 | KDXレジデンス熱田神宮 | スモール・ファミリー | 2,724.19 | 2,675.29 | 98.2 | 95 | 93 | 1 | 38,613 | 1.1 |
| 利便性 | | R-19 | KDXレジデンス西大路 | シングル | 2,353.55 | 2,195.29 | 93.3 | 76 | 71 | 1 | 33,519 | 0.9 |
| 利便性 | | R-20 | KDXレジデンス西院 | シングル | 1,094.81 | 1,049.32 | 95.8 | 49 | 47 | 1 | 18,331 | 0.5 |
| 利便性 | | R-21 | KDXレジデンス難波 | シングル | 3,387.30 | 3,259.11 | 96.2 | 118 | 115 | 1 | 58,045 | 1.6 |
| 利便性 | | R-22 | KDXレジデンス難波南 | シングル | 3,813.31 | 3,706.12 | 97.2 | 131 | 127 | 1 | 56,029 | 1.6 |
| 利便性 | | R-23 | KDXレジデンス新大阪 | スモール・ファミリー | 1,321.04 | 1,230.74 | 93.2 | 43 | 40 | 1 | 22,197 | 0.6 |
| 地位 | | R-24 | KDXレジデンス茨木I・II | ファミリー | 4,701.87 | 4,548.39 | 96.7 | 61 | 59 | 1 | 56,119 | 1.6 |
| 利便性 | | R-25 | KDXレジデンス豊中南 | スモール・ファミリー | 2,024.50 | 1,994.49 | 98.5 | 70 | 69 | 1 | 30,945 | 0.9 |
| 利便性 | | R-26 | KDXレジデンス守口 | ファミリー | 1,942.78 | 1,869.10 | 96.2 | 28 | 27 | 1 | 23,126 | 0.6 |
| 利便性 | | R-27 | KDXレジデンス三宮 | シングル | 2,292.72 | 2,165.14 | 94.4 | 86 | 81 | 1 | 40,907 | 1.1 |
| 地位 | | R-28 | 芦屋ロイヤルホームズ | ファミリー | 3,999.01 | 3,628.40 | 90.7 | 21 | 19 | 1 | 56,283 | 1.6 |
| 利便性 | | R-29 | KDXレジデンス舟入幸町 | シングル | 1,889.53 | 1,799.98 | 95.3 | 64 | 61 | 1 | 26,986 | 0.8 |
| 利便性 | | R-30 | KDXレジデンス天神東II | スモール・ファミリー | 2,602.53 | 2,561.22 | 98.4 | 63 | 62 | 1 | 28,755 | 0.8 |
| 利便性 | | R-31 | KDXレジデンス天神東I | スモール・ファミリー | 1,315.16 | 1,221.43 | 92.9 | 42 | 39 | 1 | 17,297 | 0.5 |
| 利便性 | | R-32 | KDXレジデンス西公園 | ファミリー | 2,522.16 | 2,303.08 | 91.3 | 36 | 33 | 1 | 30,085 | 0.8 |
| 地位 | | R-33 | KDXレジデンス平尾浄水町 | ファミリー | 2,098.68 | 2,017.93 | 96.2 | 24 | 23 | 1 | 28,092 | 0.8 |
| 合計 | | | | | 193,404.68 | 185,431.47 | 95.9 | 4,858 | 4,658 | 78 | 3,596,069 | 100.0 |

(注1) 「立地」には、本投資法人が保有資産の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、「生活利便性の高さ」を最も重視したものには「利便性」を、「地位（じぐらい）の高さ」を最も重視したものには「地位」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。なお、本投資法人が資産の取得を決定するに際し考慮する投資尺度については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本戦略 (イ) 目利きを活かした着実な外部成長」をご参照下さい。

(注2) 「タイプ」には、当該保有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） |
|---|---|---|
| 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3) 「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が可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。以下同じです。

(注4) 「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。以下同じです。

(注5) 「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、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。以下同じです。

(注6) 「賃貸可能戸数」には、平成26年1月31日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。

(注7) 「賃貸戸数」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、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注8) 「テナントの総数」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、「テナントの総数」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）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9) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の合計を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。また、構成割合は、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。

（ロ） 信託受益権の概要

平成26年1月31日現在の保有資産の個別資産ごとの信託の概要（信託受託者及び信託期間）は、以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

今後、信託期間の満了が到来する資産については、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするかについては経済合理性等を総合的に勘案したうえで判断します。

| 物件番号 | 物件名称 | 信託受託者 | 信託期間 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 設定日 | 満了日 |
| T-1 | KDX代官山レジデンス | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成15年 9月29日 | 平成34年 5月 1日 |
| T-2 | KDX代々木レジデンス | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成19年 7月27日 | 平成34年 5月 1日 |
| T-3 | KDX大伝馬レジデンス | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成19年 7月27日 | 平成34年 5月 1日 |
| T-4 | KDX岩本町レジデンス | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 9月26日 | 平成34年 5月 1日 |
| T-5 | KDX文京千石レジデンス | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 9月14日 | 平成34年 5月 1日 |
| T-6 | KDX吾妻橋レジデンス | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成19年10月30日 | 平成34年 5月 1日 |
| T-7 | KDX志村坂上レジデンス | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 7月31日 | 平成34年 5月 1日 |
| T-8 | ニチイホームたまプラーザ（底地） | － | － | － |
| T-9 | コスモハイム元住吉（底地） | － | － | － |
| T-10 | KDX武蔵中原レジデンス | みずほ信託銀行株式会社 | 平成17年 8月 1日 | 平成34年 5月 1日 |
| T-11 | KDX千葉中央レジデンス | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成19年 4月26日 | 平成34年 5月 1日 |
| T-12 | KDX川口幸町レジデンス | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 3月14日 | 平成34年 5月 1日 |
| T-13 | KDXレジデンス白金I | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成15年 7月31日 | 平成35年 8月31日 |
| T-14 | KDXレジデンス白金III | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年 9月 3日 | 平成35年 8月31日 |
| T-15 | KDXレジデンス白金II | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年10月29日 | 平成35年 8月31日 |
| T-16 | KDXレジデンス南青山 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成14年 8月 9日 | 平成35年 8月31日 |
| T-17 | KDXレジデンス南麻布 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年12月15日 | 平成35年 8月31日 |
| T-18 | KDXレジデンス芝公園 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成17年12月20日 | 平成35年 8月31日 |
| T-19 | KDXレジデンス麻布イースト | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年 7月30日 | 平成35年 8月31日 |
| T-20 | KDXレジデンス高輪 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 8月24日 | 平成35年 8月31日 |
| T-21 | KDXレジデンス西原 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年 6月25日 | 平成35年 8月31日 |
| T-22 | KDXレジデンス代官山II | みずほ信託銀行株式会社 | 平成17年 3月 2日 | 平成35年 8月31日 |
| T-23 | KDXレジデンス千駄ヶ谷 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成17年 9月30日 | 平成35年 8月31日 |
| T-24 | KDXレジデンス日本橋水天宮 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成17年 7月27日 | 平成35年 8月31日 |
| T-25 | KDXレジデンス日本橋箱崎 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年 3月12日 | 平成35年 8月31日 |
| T-26 | KDXレジデンス東新宿 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成20年 2月29日 | 平成35年 8月31日 |
| T-27 | KDXレジデンス四谷 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年 7月30日 | 平成35年 8月31日 |
| T-28 | KDXレジデンス西新宿 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成17年10月31日 | 平成35年 8月31日 |
| T-29 | KDXレジデンス神楽坂 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成18年 2月17日 | 平成35年 8月31日 |
| T-30 | KDXレジデンス二子玉川 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成15年 3月31日 | 平成35年 8月31日 |
| T-31 | KDXレジデンス駒沢公園 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成18年 3月17日 | 平成35年 8月31日 |
| T-32 | KDXレジデンス三宿 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成18年 7月14日 | 平成35年 8月31日 |
| T-33 | KDXレジデンス用賀 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成18年 3月10日 | 平成35年 8月31日 |
| T-34 | KDXレジデンス下馬 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成17年10月31日 | 平成35年 8月31日 |
| T-35 | ラフィネ南馬込 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年 3月26日 | 平成35年 8月31日 |
| T-36 | KDXレジデンス雪谷大塚 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成20年 1月31日 | 平成35年 8月31日 |

| 物件番号 | 物件名称 | 信託受託者 | 信託期間 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 設定日 | 満了日 |
| T-37 | KDXレジデンス田園調布 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成 8年 3月29日 | 平成35年 8月31日 |
| T-38 | KDXレジデンス多摩川 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 2月26日 | 平成35年 8月31日 |
| T-39 | KDXレジデンス門前仲町 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成17年 4月21日 | 平成35年 8月31日 |
| T-40 | KDXレジデンス御徒町 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成17年 2月23日 | 平成35年 8月31日 |
| T-41 | KDXレジデンス元浅草 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成17年 2月23日 | 平成35年 8月31日 |
| T-42 | KDXレジデンス板橋本町 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 9月28日 | 平成35年 8月31日 |
| T-43 | KDXレジデンス小豆沢 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成18年11月30日 | 平成35年 8月31日 |
| T-44 | KDXレジデンス東武練馬 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 3月 9日 | 平成35年 8月31日 |
| T-45 | KDXレジデンス横浜関内 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年 2月25日 | 平成35年 8月31日 |
| T-46 | KDXレジデンス宮前平 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年 4月 1日 | 平成35年 8月31日 |
| T-47 | KDXレジデンス町田 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 1月31日 | 平成35年 8月31日 |
| R-1 | KDX豊平三条レジデンス | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成24年 5月 1日 | 平成34年 5月 1日 |
| R-2 | KDX定禅寺通レジデンス | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成24年 5月 1日 | 平成34年 5月 1日 |
| R-3 | KDX泉レジデンス | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成21年 7月17日 | 平成34年 5月 1日 |
| R-4 | KDX千早レジデンス | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成24年 5月 1日 | 平成34年 5月 1日 |
| R-5 | KDX堺筋本町レジデンス | 株式会社りそな銀行 | 平成19年11月30日 | 平成34年 5月 1日 |
| R-6 | KDX新町レジデンス | 株式会社りそな銀行 | 平成19年11月30日 | 平成34年 5月 1日 |
| R-7 | KDX宝塚レジデンス | 株式会社りそな銀行 | 平成18年 7月 7日 | 平成34年 5月 1日 |
| R-8 | KDX清水レジデンス | みずほ信託銀行株式会社 | 平成20年 6月10日 | 平成34年 5月 1日 |
| R-9 | KDXレジデンス大通公園 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 1月26日 | 平成35年 8月31日 |
| R-10 | KDXレジデンス菊水四条 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 3月16日 | 平成35年 8月31日 |
| R-11 | KDXレジデンス豊平公園 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 3月16日 | 平成35年 8月31日 |
| R-12 | KDXレジデンス上杉 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年11月 8日 | 平成35年 8月31日 |
| R-13 | KDXレジデンス一番町 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 7月12日 | 平成35年 8月31日 |
| R-14 | KDXレジデンス勾当台 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成18年10月31日 | 平成35年 8月31日 |
| R-15 | KDXレジデンス泉中央 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 3月30日 | 平成35年 8月31日 |
| R-16 | KDXレジデンス東桜I | みずほ信託銀行株式会社 | 平成25年 8月 7日 | 平成35年 8月31日 |
| R-17 | KDXレジデンス東桜II | みずほ信託銀行株式会社 | 平成18年 5月 1日 | 平成35年 8月31日 |
| R-18 | KDXレジデンス熱田神宮 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 3月 8日 | 平成35年 8月31日 |
| R-19 | KDXレジデンス西大路 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 4月26日 | 平成35年 8月31日 |
| R-20 | KDXレジデンス西院 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成18年 7月31日 | 平成35年 8月31日 |
| R-21 | KDXレジデンス難波 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成18年10月26日 | 平成35年 8月31日 |
| R-22 | KDXレジデンス難波南 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 8月31日 | 平成35年 8月31日 |
| R-23 | KDXレジデンス新大阪 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 5月30日 | 平成35年 8月31日 |
| R-24 | KDXレジデンス茨木I・II | みずほ信託銀行株式会社 | 平成18年 3月17日 | 平成35年 8月31日 |
| R-25 | KDXレジデンス豊中南 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 3月23日 | 平成35年 8月31日 |
| R-26 | KDXレジデンス守口 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成18年12月15日 | 平成35年 8月31日 |
| R-27 | KDXレジデンス三宮 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 2月27日 | 平成35年 8月31日 |
| R-28 | 芦屋ロイヤルホームズ | みずほ信託銀行株式会社 | 平成17年12月20日 | 平成35年 8月31日 |
| R-29 | KDXレジデンス舟入幸町 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成19年 5月30日 | 平成35年 8月31日 |
| R-30 | KDXレジデンス天神東II | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成19年 5月25日 | 平成35年 8月31日 |
| R-31 | KDXレジデンス天神東I | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成18年 3月29日 | 平成35年 8月31日 |
| R-32 | KDXレジデンス西公園 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成18年 3月10日 | 平成35年 8月31日 |
| R-33 | KDXレジデンス平尾浄水町 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成17年11月29日 | 平成35年 8月31日 |

(ハ)　個別不動産及び信託不動産の概要

本投資法人が平成26年1月31日現在保有する不動産及び信託受益権（以下総称して「保有資産」ということがあります。）に係る不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

a.　「特定資産の概要」欄に関する説明

「取得日」は、保有資産を現実に取得した取得年月日を記載しています。

「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、千円未満を切り捨てています。）を記載しています。

「所在地」は、住居表示（底地物件の場合には、底地上に所在する建物の住居表示）を記載しています。住居表示のない場合、番地住所による建物住所又は登記事項証明書記載の建物所在地（複数ある場合はそのうちの番地）を記載しています。

「アクセス（主な利用駅）」は、原則として一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社作成の各物件に係る不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。なお、不動産鑑定評価書に所要時間の記載のないものは、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成15年公正取引委員会告示第2号。その後の改正を含みます。）及び同規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

土地の「所有形態」は、T-8及びT-9を除き、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の面積を記載しています。

土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。かかる建ぺい率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。

土地の「容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

建物の「竣工日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有に係る専有部分の種別を記載しています。

建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

建物の「賃貸可能戸数」は、平成26年1月31日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。

「PM会社」は、各保有資産について平成26年1月31日現在効力を有するプロパティ・マネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

「マスターリース会社」は、各保有資産について平成26年1月31日現在効力を有するマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー」と記載しています。なお、本投資法人がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している場合又はエンドテナントがいない場合については「－」と表示しています。

b.　「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、平成26年1月31日現在において保有資産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

| 物件番号 | T-1 | 物件名称 | KDX代官山レジデンス | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 4,700,000千円 | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 東京都渋谷区猿楽町7番1号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東急東横線「代官山」駅　徒歩約7分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 2,134.66㎡ |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 8,192.31㎡ |
| | 竣工日 | 平成15年2月10日 | 用途 | 共同住宅・駐車場・店舗 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付6階建 | 賃貸可能戸数 | 86戸 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-2 | 物件名称 | KDX代々木レジデンス | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,320,000千円 | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目16番2号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | JR山手線・中央線・総武線・都営地下鉄大江戸線「代々木」駅　徒歩約5分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 825.10㎡ |
| | 用途地域 | 第二種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,900.61㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年1月11日 | 用途 | 共同住宅・駐車場・駐輪場 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建 | 賃貸可能戸数 | 50戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-3 | 物件名称 | KDX大伝馬レジデンス | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,775,000千円 | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅　徒歩約2分、JR総武快速線「新日本橋」駅　徒歩約5分、<br>東京メトロ銀座線「三越前」駅　徒歩約6分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 463.09㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 3,008.79㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年3月14日 | 用途 | 共同住宅・駐車場・駐輪場 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 | 賃貸可能戸数 | 54戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-4 | 物件名称 | KDX岩本町レジデンス | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 822,000千円 | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 東京都千代田区岩本町二丁目16番12号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄新宿線「岩本町」駅　徒歩約5分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 172.46㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,248.90㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年9月5日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 | 賃貸可能戸数 | 36戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-5 | 物件名称 | KDX文京千石レジデンス | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 1,488,000千円 | | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 東京都文京区本駒込六丁目3番2号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄三田線「千石」駅　徒歩約2分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 572.40㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域、第一種中高層住居専用地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | | 容積率 | 600%・300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 2,305.14㎡ |
| | 竣工日 | 平成17年8月9日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建 | | 賃貸可能戸数 | 77戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | T-6 | 物件名称 | KDX吾妻橋レジデンス | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 650,000千円 | | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅　徒歩約4分、<br>東京メトロ銀座線ほか「浅草」駅　徒歩約5分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 228.29㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | | 容積率 | 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 1,192.38㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年9月26日 | | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 | | 賃貸可能戸数 | 41戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | | |
| マスターリース会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | T-7 | 物件名称 | KDX志村坂上レジデンス | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 2,830,000千円 | | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 東京都板橋区東坂下一丁目16番5号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄三田線「志村坂上」駅　徒歩約10分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 3,194.19㎡ |
| | 用途地域 | 工業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 60% | | 容積率 | 200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 6,365.26㎡(注) |
| | 竣工日 | 平成19年7月2日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 | | 賃貸可能戸数 | 85戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |
| (注)　本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。<br>種類：ゴミ置場・電気室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：53.55㎡ | | | | | |

| 物件番号 | T-8 | 物件名称 | ニチイホームたまプラーザ（底地） | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 取得価格 | 960,000千円 | | 取得日 | 平成24年4月26日 |
| 所在地 | 神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号 | | | |
| アクセス（主な利用駅） | 東急田園都市線「たまプラーザ」駅　徒歩約19分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 3,635.89㎡ |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60％ | 容積率 | 200％ |
| 建物 | 所有形態 | － | 延床面積 | － |
| | 竣工日 | － | 用途 | － |
| | 構造・階数 | － | 賃貸可能戸数 | － |
| PM会社 | － | | | |
| マスターリース会社 | － | | マスターリース種別 | － |

**特記事項**

本投資法人が、本書の日付現在、本土地上の建物の信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で締結している一般定期借地権設定契約の内容は以下のとおりです。

借地権者　：　建物信託受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

借地権の種類：　借地借家法第22条に基づく一般定期借地権

借地期間　：　平成24年4月26日から50年間

年間賃料　：　69,120,000円

賃料改定　：　賃料が、本土地に対する租税その他の公課の増減により、本土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、借地権者又は借地権設定者（本投資法人）は相手方に対し、将来に向かって賃料の額の増減を請求することができるものとされています。ただし、本投資法人が本物件を購入する際の売買代金額が、賃料の減額改定を停止条件成就の日から20年間行わないという前提の下、当該期間中の賃料の総額を基礎として算定され、決定されたものであり、かつ、当該売買代金額を売主が収受したという経緯に鑑み、借地権者は、20年間賃料の減額を原則として請求しないものとされています。

敷金・保証金：　該当事項はありません。

契約更新　：　契約期間満了にあたり、借地権者から本土地の継続利用の要請があった場合には、誠実に協議し、合意に至った場合には、契約期間満了の翌日を始期とする新たな借地権設定契約を締結するものとされています。

中途解約　：　借地権者は、24か月前までに書面により通知し（ただし、当該通知の到達日から解約希望日までの期間が24か月に満たない場合には、借地権者は当該不足期間分の賃料の総額に相当する額を借地権設定者に支払い）、借地権設定者がこれを書面により承諾した場合には、契約を中途解約することができます。なお、借地権者は、停止条件成就の日から20年を経過する日までの日を解約希望日として、中途解約の通知等をすることができないものとされています。

優先交渉等　：　借地権設定者は、本土地を第三者に譲渡しようとする場合には、借地権者に対して、優先的に購入の意思を確認するものとされています。また、借地権者は、本土地上の建物又は借地権を第三者に譲渡しようとする場合には、借地権設定者に対して、優先的に購入の意思を確認し、借地権設定者以外の第三者に売却する際には、借地権設定者の事前の書面による承諾を得るものとされています（ただし、借地権者が契約締結日現在において、譲渡時に購入の意思を確認する義務を負っている第三者がある場合には、借地権設定者に先んじて、当該第三者に購入の意思を確認することを妨げないものとされています。）。

| 物件番号 | T-9 | 物件名称 | コスモハイム元住吉（底地） | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 取得価格 | 1,750,000千円 | | 取得日 | 平成24年4月26日 |
| 所在地 | 神奈川県川崎市中原区木月祗園町5番1号 | | | |
| アクセス（主な利用駅） | 東急東横線「元住吉」駅　徒歩約10分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 3,040.11㎡ |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60％ | 容積率 | 200％ |
| 建物 | 所有形態 | － | 延床面積 | － |
| | 竣工日 | － | 用途 | － |
| | 構造・階数 | － | 賃貸可能戸数 | － |
| PM会社 | － | | | |
| マスターリース会社 | － | | マスターリース種別 | － |

**特記事項**

本投資法人が、本書の日付現在、本土地上の建物の信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で締結している一般定期借地権設定契約の内容は以下のとおりです。

借地権者　：　建物信託受託者（三井住友信託銀行株式会社）
借地権の種類：　借地借家法第22条に基づく一般定期借地権
借地期間　：　平成24年4月26日から50年間
年間賃料　：　87,500,000円
賃料改訂　：　契約締結日から10年間、賃料改訂は行わないものとされています。
敷金・保証金：　該当事項はありません。
契約更新　：　契約期間満了にあたり、借地権者から本土地の継続利用の要請があった場合には、誠実に協議するものとされ、合意に至った場合には、契約期間満了の翌日を始期とする新たな借地権設定契約を締結するものとされています。
中途解約　：　該当事項はありません。
優先交渉等　：　借地権設定者（本投資法人）は、契約期間中いつでも本土地上の建物の買取りの申入れをすることができ、借地権者は、かかる申入れを受けた場合には、当該建物の譲渡の可否及び代金額について、借地権設定者との間で誠実に協議するものとされています。

| 物件番号 | T-10 | 物件名称 | KDX武蔵中原レジデンス | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 637,000千円 | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | JR南武線「武蔵中原」駅　徒歩約11分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,142.67㎡ |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,296.15㎡ |
| | 竣工日 | 平成3年4月23日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建 | 賃貸可能戸数 | 35戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-11 | 物件名称 | KDX千葉中央レジデンス | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,480,000千円 | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 千葉県千葉市中央区新田町2番17号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | JR総武本線ほか「千葉」駅　徒歩約6分<br>京成電鉄千葉線「千葉中央」駅　徒歩約5分、京成電鉄千葉線「京成千葉」駅　徒歩約5分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 606.93㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 4,080.31㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年2月23日 | 用途 | 共同住宅・駐車場・事務所 |
| | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 | 賃貸可能戸数 | 106戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-12 | 物件名称 | KDX川口幸町レジデンス | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 1,150,000千円 | | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 埼玉県川口市幸町二丁目14番24号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | JR京浜東北線「川口」駅　徒歩約10分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 960.75㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域、近隣商業地域、準工業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80%・80%・60% | | 容積率 | 400%・300%・200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 2,754.48㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年2月9日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | | 賃貸可能戸数 | 61戸 |
| PM会社 | 株式会社大京リアルド | | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社大京リアルド | | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | T-13 | 物件名称 | KDXレジデンス白金I | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 3,000,000千円 | | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都港区白金台四丁目7番8号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅　至近 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 1,197.13㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | | 容積率 | 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 5,750.05㎡ |
| | 竣工日 | 平成15年2月21日 | | 用途 | 店舗・共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付13階建 | | 賃貸可能戸数 | 50戸 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | | | |
| マスターリース<br>会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | T-14 | 物件名称 | KDXレジデンス白金III | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 2,900,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都港区白金台四丁目3番19号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅　徒歩約1分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 944.76㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域、第一種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | 容積率 | 500%・300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 4,769.57㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年7月18日 | 用途 | 共同住宅・店舗・駐車場 |
| | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建 | 賃貸可能戸数 | 67戸 |
| PM会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-15 | 物件名称 | KDXレジデンス白金II | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 2,800,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都港区白金台四丁目8番7号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅　至近 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 793.59㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 3,817.54㎡ |
| | 竣工日 | 平成16年11月12日 | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 | 賃貸可能戸数 | 85戸 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-16 | 物件名称 | KDXレジデンス南青山 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 2,230,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都港区南青山三丁目4番8号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ銀座線「外苑前」駅　徒歩約6分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 767.70㎡ |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,986.44㎡ |
| | 竣工日 | 平成16年2月26日 | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 | 賃貸可能戸数 | 20戸 |
| PM会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-17 | 物件名称 | KDXレジデンス南麻布 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 2,080,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都港区南麻布二丁目3番22号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅　徒歩約9分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 761.18㎡ |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 3,206.07㎡ |
| | 竣工日 | 平成16年10月7日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | 賃貸可能戸数 | 62戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-18 | 物件名称 | KDXレジデンス芝公園 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,781,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都港区芝三丁目4番16号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄三田線「芝公園」駅　徒歩約1分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 530.45㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,786.98㎡ |
| | 竣工日 | 平成17年11月18日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 | 賃貸可能戸数 | 64戸 |
| PM会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-19 | 物件名称 | KDXレジデンス麻布イースト | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,560,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都港区東麻布一丁目25番2号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅　徒歩約2分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 330.70㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,126.86㎡ |
| | 竣工日 | 平成16年1月6日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | 賃貸可能戸数 | 76戸 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-20 | 物件名称 | KDXレジデンス高輪 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 770,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都港区高輪三丁目15番7号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄浅草線「高輪台」駅　徒歩約6分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 439.42㎡ |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,308.09㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年7月19日 | 用途 | 共同住宅・駐輪場 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 | 賃貸可能戸数 | 27戸 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 本物件の周囲は3方向が相続人不明の私道に囲まれており、当該私道との境界が未確定です。 | | | | |

| 物件番号 | T-21 | 物件名称 | KDXレジデンス西原 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,450,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都渋谷区西原一丁目37番4号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 京王新線「幡ヶ谷」駅　徒歩約7分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,001.41㎡ |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 3,338.65㎡ |
| | 竣工日 | 平成16年4月9日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 | 賃貸可能戸数 | 39戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-22 | 物件名称 | KDXレジデンス代官山II | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 730,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東急東横線「代官山」駅　徒歩約5分<br>JR山手線・埼京線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅　徒歩約7分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 727.37㎡ |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 区分所有権(注1) | 延床面積 | 1,350.65㎡ |
| | 竣工日 | 平成9年1月30日 | 用途 | 共同住宅・居宅・倉庫・ゴミ置場(注2) |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付6階建 | 賃貸可能戸数 | 17戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |
| (注1)　本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。<br>(注2)　本物件は区分所有建物であり、各々が異なった用途で登記されています。 | | | | |

| 物件番号 | T-23 | 物件名称 | KDXレジデンス千駄ヶ谷 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 650,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番7号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ副都心線「北参道」駅　徒歩約1分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 348.09㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域、第二種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | 容積率 | 500%・300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 942.20㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年1月19日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 | 賃貸可能戸数 | 16戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-24 | 物件名称 | KDXレジデンス日本橋水天宮 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 3,240,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋箱崎町41番6号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩約2分<br>東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅 徒歩約8分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 864.39㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 6,918.99㎡ |
| | 竣工日 | 平成17年2月24日 | 用途 | 共同住宅・車庫 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 | 賃貸可能戸数 | 79戸 |
| PM会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | マスターリース<br>種別 | 住宅：賃料保証<br>駐車場・バイク置き場：パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-25 | 物件名称 | KDXレジデンス日本橋箱崎 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,147,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋箱崎町38番1号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩約3分<br>東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅 徒歩約9分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 260.85㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,727.96㎡ |
| | 竣工日 | 平成16年2月6日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | 賃貸可能戸数 | 60戸 |
| PM会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-26 | 物件名称 | KDXレジデンス東新宿 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 3,270,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都新宿区大久保二丁目1番9号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ副都心線・都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅　徒歩約1分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 802.42㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 5,105.64㎡(注) |
| | 竣工日 | 平成19年11月21日 | 用途 | 共同住宅・駐輪場 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | 賃貸可能戸数 | 179戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |
| (注)　本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。<br>種類：駐車場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積43.40㎡ | | | | |

| 物件番号 | T-27 | 物件名称 | KDXレジデンス四谷 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 2,260,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都新宿区荒木町22番地50 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄新宿線「曙橋」駅　徒歩約3分<br>東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅　徒歩約5分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 843.92㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域、第一種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | 容積率 | 400%・300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 4,349.16㎡ |
| | 竣工日 | 平成16年3月1日 | 用途 | 共同住宅・駐車場 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建 | 賃貸可能戸数 | 42戸 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-28 | 物件名称 | KDXレジデンス西新宿 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,000,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都新宿区西新宿七丁目18番15号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅　徒歩約4分<br>JR中央線ほか「新宿」駅　徒歩約8分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 408.16㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,669.33㎡ |
| | 竣工日 | 平成17年10月7日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | 賃貸可能戸数 | 54戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-29 | 物件名称 | KDXレジデンス神楽坂 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 720,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都新宿区築地町8番地10 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ東西線「神楽坂」駅　徒歩約5分<br>東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅　徒歩約6分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 320.16㎡ |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,007.54㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年1月17日 | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | 賃貸可能戸数 | 34戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-30 | 物件名称 | KDXレジデンス二子玉川 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,250,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東急田園都市線「用賀」駅　徒歩約10分<br>東急田園都市線「二子玉川」駅　徒歩約13分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 826.46㎡ |
| | 用途地域 | 準住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,592.22㎡ |
| | 竣工日 | 平成10年2月23日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | 賃貸可能戸数 | 38戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-31 | 物件名称 | KDXレジデンス駒沢公園 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 920,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東急田園都市線「駒沢大学」駅　徒歩約14分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 363.08㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,262.00㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年2月6日 | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | 賃貸可能戸数 | 32戸 |
| PM会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-32 | 物件名称 | KDXレジデンス三宿 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 760,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都世田谷区三宿二丁目37番13号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 京王井の頭線「池ノ上」駅　徒歩約11分<br>東急田園都市線「池尻大橋」駅　徒歩約16分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 584.21㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | 容積率 | 200%・200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,268.01㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年5月18日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき6階建 | 賃貸可能戸数 | 39戸 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-33 | 物件名称 | KDXレジデンス用賀 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 700,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東急田園都市線「用賀」駅　徒歩約11分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 603.00㎡ |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60%・50% | 容積率 | 200%・100% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,213.20㎡ |
| | 竣工日 | 平成17年12月20日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | 賃貸可能戸数 | 38戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-34 | 物件名称 | KDXレジデンス下馬 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 600,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都世田谷区下馬一丁目21番8号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東急東横線「祐天寺」駅　徒歩約13分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 376.62㎡ |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60%・60% | 容積率 | 200%・300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 880.18㎡ |
| | 竣工日 | 平成17年10月13日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 | 賃貸可能戸数 | 29戸 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-35 | 物件名称 | ラフィネ南馬込 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,250,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都大田区南馬込五丁目24番8号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄浅草線「西馬込」駅　徒歩約4分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,176.56㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域、第一種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | 容積率 | 200%・200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,408.56㎡ |
| | 竣工日 | 平成4年3月25日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 | 賃貸可能戸数 | 56戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | － | | マスターリース<br>種別 | － |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-36 | 物件名称 | KDXレジデンス雪谷大塚 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,050,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都大田区南雪谷二丁目15番13号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東急池上線「雪が谷大塚」駅　徒歩約3分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 656.18㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,958.36㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年1月11日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 | 賃貸可能戸数 | 72戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-37 | 物件名称 | KDXレジデンス田園調布 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,000,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都大田区田園調布本町40番14号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東急東横線・目黒線・多摩川線「多摩川」駅　徒歩約8分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,326.57㎡ |
| | 用途地域 | 準住居地域、第一種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60%・60% | 容積率 | 300%・200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,433.52㎡ |
| | 竣工日 | 平成9年2月17日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 | 賃貸可能戸数 | 36戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-38 | 物件名称 | KDXレジデンス多摩川 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 776,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都大田区多摩川一丁目9番17号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東急多摩川線「矢口渡」駅　徒歩約2分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 415.44㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域、準住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | 容積率 | 300%・300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,435.42㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年2月7日 | 用途 | 共同住宅・駐車場 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | 賃貸可能戸数 | 52戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-39 | 物件名称 | KDXレジデンス門前仲町 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 773,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都江東区木場三丁目6番7号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ東西線「木場」駅　徒歩約9分<br>東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅　徒歩約12分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 424.42㎡ |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,300.23㎡ |
| | 竣工日 | 平成17年3月31日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | 賃貸可能戸数 | 49戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-40 | 物件名称 | KDXレジデンス御徒町 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 850,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都台東区台東二丁目28番4号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅　徒歩約3分<br>JR山手線「御徒町」駅　徒歩約5分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 174.44㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 800% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,444.25㎡ |
| | 竣工日 | 平成16年12月7日 | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | 賃貸可能戸数 | 51戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-41 | 物件名称 | KDXレジデンス元浅草 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 800,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都台東区元浅草四丁目8番10号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東京メトロ銀座線「田原町」駅・「稲荷町」駅 徒歩約5分<br>JR線ほか「上野」駅 徒歩約12 分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 201.24㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 700% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,585.65㎡ |
| | 竣工日 | 平成17年1月31日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 | 賃貸可能戸数 | 44戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-42 | 物件名称 | KDXレジデンス板橋本町 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 620,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都板橋区大和町13番16号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄三田線「板橋本町」駅　徒歩約2分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 203.87㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,255.73㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年8月23日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 | 賃貸可能戸数 | 46戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-43 | 物件名称 | KDXレジデンス小豆沢 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 550,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 都営地下鉄三田線「志村坂上」駅　徒歩約7分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 533.10㎡ |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,321.02㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年10月6日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 | 賃貸可能戸数 | 39戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-44 | 物件名称 | KDXレジデンス東武練馬 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 420,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 東京都練馬区北町一丁目27番9号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東武東上線「東武練馬」駅　徒歩約6分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 283.32㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域、準工業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | 容積率 | 400%・200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,106.56㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年2月11日 | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 | 賃貸可能戸数 | 37戸 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-45 | 物件名称 | KDXレジデンス横浜関内 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 800,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅 徒歩約1分<br>JR根岸線「関内」駅　徒歩約4分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 366.83㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,738.71㎡(注) |
| | 竣工日 | 平成15年3月17日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 | 賃貸可能戸数 | 72戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |
| (注)　本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。<br>種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：35.96㎡ | | | | |

| 物件番号 | T-46 | 物件名称 | KDXレジデンス宮前平 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 999,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 東急田園都市線「宮前平」駅　徒歩約9分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,301.00㎡ |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,792.75㎡ |
| | 竣工日 | 平成10年10月16日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 | 賃貸可能戸数 | 40戸 |
| PM会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | 東京建物不動産販売株式会社 | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | T-47 | 物件名称 | KDXレジデンス町田 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,800,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 神奈川県相模原市南区上鶴間本町三丁目13番32号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | JR横浜線「町田」駅 徒歩約7分<br>小田急小田原線「町田」駅 徒歩約10分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,004.65㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 4,231.28㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年6月20日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | 賃貸可能戸数 | 52戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-1 | 物件名称 | KDX豊平三条レジデンス | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 582,500千円 | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 北海道札幌市豊平区豊平3条2丁目3番1号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 札幌市営地下鉄東西線「菊水」駅　徒歩約6分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 748.94㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 3,432.05㎡(注) |
| | 竣工日 | 平成20年3月14日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 | 賃貸可能戸数 | 63戸 |
| PM会社 | 株式会社常口アトム | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社常口アトム | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |
| (注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。<br>種類：集塵庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：3.84㎡ | | | | |

| 物件番号 | R-2 | 物件名称 | KDX定禅寺通レジデンス | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,015,000千円 | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 宮城県仙台市青葉区春日町3番25号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 仙台市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅　徒歩約8分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 740.13㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 4,014.30㎡ |
| | 竣工日 | 平成20年1月15日 | 用途 | 共同住宅・車庫 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | 賃貸可能戸数 | 92戸 |
| PM会社 | 株式会社ハウスメイトパートナーズ | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社ハウスメイトパートナーズ | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-3 | 物件名称 | KDX泉レジデンス | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 1,120,000千円 | | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 愛知県名古屋市東区泉二丁目24番28号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅　徒歩約2分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 723.32㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 2,965.50㎡ |
| | 竣工日 | 平成21年4月7日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 | | 賃貸可能戸数 | 40戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | R-4 | 物件名称 | KDX千早レジデンス | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 1,080,000千円 | | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅　徒歩約10分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 624.77㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | | 容積率 | 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 3,743.83㎡ |
| | 竣工日 | 平成21年7月28日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | | 賃貸可能戸数 | 92戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | R-5 | 物件名称 | KDX堺筋本町レジデンス | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 2,910,000千円 | | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅　徒歩約5分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 1,315.74㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | | 容積率 | 800% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 8,654.54㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年10月25日 | | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 | | 賃貸可能戸数 | 160戸 |
| PM会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | | | |
| マスターリース<br>会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | R-6 | 物件名称 | KDX新町レジデンス | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 1,015,000千円 | | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 大阪府大阪市西区新町四丁目9番23号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線・千日前線「西長堀」駅　徒歩約4分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 570.51㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 2,325.17㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年10月10日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 | | 賃貸可能戸数 | 94戸 |
| PM会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | | | |
| マスターリース<br>会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | R-7 | 物件名称 | KDX宝塚レジデンス | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,510,000千円 | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 阪急電鉄宝塚線・今津線「宝塚」駅　徒歩約4分<br>JR福知山線「宝塚」駅　徒歩約4分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,202.92㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 5,014.65㎡(注) |
| | 竣工日 | 平成20年2月29日 | 用途 | 共同住宅・駐輪場・車庫 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 | 賃貸可能戸数 | 80戸 |
| PM会社 | 総合地所株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | 総合地所株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |
| (注)　本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。<br>種類：集塵庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：9.67㎡ | | | | |

| 物件番号 | R-8 | 物件名称 | KDX清水レジデンス | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,680,000千円 | | 取得日 | 平成24年5月1日 |
| 所在地 | 福岡県福岡市南区清水一丁目21番27号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 西鉄天神大牟田線「高宮」駅　徒歩約9分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 3,246.20㎡ |
| | 用途地域 | 第二種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 6,640.20㎡ |
| | 竣工日 | 平成20年5月2日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | 賃貸可能戸数 | 148戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-9 | 物件名称 | KDXレジデンス大通公園 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 765,000千円 | | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 北海道札幌市中央区南2条西10丁目1000番地4 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅　徒歩約7分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 720.07㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 3,790.84㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年1月4日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | | 賃貸可能戸数 | 78戸 |
| PM会社 | 株式会社常口アトム | | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社常口アトム | | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | R-10 | 物件名称 | KDXレジデンス菊水四条 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 830,000千円 | | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 北海道札幌市白石区菊水4条3丁目2番35号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 札幌市営地下鉄東西線「菊水」駅　徒歩約5分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 1,368.88㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域、準工業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | | 容積率 | 300%・200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 4,116.40㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年2月22日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 | | 賃貸可能戸数 | 84戸 |
| PM会社 | 株式会社常口アトム | | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社常口アトム | | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | R-11 | 物件名称 | KDXレジデンス豊平公園 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 445,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 北海道札幌市豊平区平岸4条3丁目4番16号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 札幌市営地下鉄東豊線「豊平公園」駅　徒歩約4分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 791.64㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,824.40㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年2月17日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | 賃貸可能戸数 | 65戸 |
| PM会社 | 株式会社常口アトム | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社常口アトム | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-12 | 物件名称 | KDXレジデンス上杉 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 700,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目16番28号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅　徒歩約3分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 555.30㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,389.56㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年10月18日 | 用途 | 共同住宅・車庫 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | 賃貸可能戸数 | 66戸 |
| PM会社 | 株式会社ハウスメイトパートナーズ | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社ハウスメイトパートナーズ | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-13 | 物件名称 | KDXレジデンス一番町 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 530,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅 徒歩約12分<br>JR東北本線ほか「仙台」駅 徒歩約14分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 437.24㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,937.09㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年4月26日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 | 賃貸可能戸数 | 45戸 |
| PM会社 | 株式会社ハウスメイトパートナーズ | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社ハウスメイトパートナーズ | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-14 | 物件名称 | KDXレジデンス勾当台 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 520,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目3番25号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅　徒歩約5分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 391.38㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,825.63㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年10月7日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 | 賃貸可能戸数 | 27戸 |
| PM会社 | 株式会社ハウスメイトパートナーズ | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社ハウスメイトパートナーズ | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-15 | 物件名称 | KDXレジデンス泉中央 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 480,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 宮城県仙台市泉区市名坂字石止45番地2 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 仙台市営地下鉄南北線「泉中央」駅　徒歩約13分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,590.65㎡ |
| | 用途地域 | 第二種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,335.98㎡(注) |
| | 竣工日 | 平成19年3月1日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 | 賃貸可能戸数 | 40戸 |
| PM会社 | 株式会社ハウスメイトパートナーズ | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社ハウスメイトパートナーズ | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |
| (注)　本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。<br>種類：機械室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：5.50㎡<br>種類：塵芥置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：10.77㎡ | | | | |

| 物件番号 | R-16 | 物件名称 | KDXレジデンス東桜I | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 2,350,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 愛知県名古屋市東区東桜二丁目13番22号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅　徒歩約5分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,006.67㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 800%・600%・400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 8,596.58㎡ |
| | 竣工日 | 平成20年1月21日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根18階建 | 賃貸可能戸数 | 187戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-17 | 物件名称 | KDXレジデンス東桜II | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 900,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番10号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅　徒歩約2分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 462.52㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,931.65㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年3月2日 | 用途 | 共同住宅・倉庫 |
| | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | 賃貸可能戸数 | 66戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-18 | 物件名称 | KDXレジデンス熱田神宮 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 840,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 愛知県名古屋市熱田区横田二丁目4番27号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | JR東海道本線「熱田」駅　徒歩約2分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 846.87㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 3,032.65㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年2月14日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | 賃貸可能戸数 | 95戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | マスターリース種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-19 | 物件名称 | KDXレジデンス西大路 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 813,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 京都府京都市下京区西七条掛越町40番地3 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 阪急京都線「西院」駅　徒歩約14分<br>京都市バス「西大路花屋町」停留所 徒歩約1分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 576.57㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域、準工業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | 容積率 | 600%・200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,825.23㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年3月12日 | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 | 賃貸可能戸数 | 76戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-20 | 物件名称 | KDXレジデンス西院 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 440,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 京都府京都市右京区西院高田町30番地2 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 阪急京都線「西院」駅　徒歩約9分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 216.01㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,217.39㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年7月4日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 | 賃貸可能戸数 | 49戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-21 | 物件名称 | KDXレジデンス難波 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,410,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目6番16号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | JR関西本線「JR難波」駅　徒歩約5分<br>大阪市営地下鉄四つ橋線「なんば」駅 徒歩約7分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,165.49㎡ |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 3,600.19㎡(注) |
| | 竣工日 | 平成18年7月12日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 | 賃貸可能戸数 | 118戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |
| (注)　本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。<br>種類：集塵室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積12.12㎡ | | | | |

| 物件番号 | R-22 | 物件名称 | KDXレジデンス難波南 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,350,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番9号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | JR大阪環状線「芦原橋」駅　徒歩約3分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 662.36㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 4,041.30㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年4月27日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 | 賃貸可能戸数 | 131戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-23 | 物件名称 | KDXレジデンス新大阪 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 510,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 大阪府大阪市淀川区木川東四丁目16番11号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅　徒歩約14分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 462.73㎡ |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 1,428.48㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年2月17日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 | 賃貸可能戸数 | 43戸 |
| PM会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-24 | 物件名称 | KDXレジデンス茨木I・II | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,275,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 阪急京都線「茨木市」駅　徒歩約7分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 3,390.22㎡ |
| | 用途地域 | 第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60%・60% | 容積率 | 200%・200% |
| 建物（注1） | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 6,445.92㎡(注2) |
| | 竣工日 | I　：平成3年5月27日<br>II：平成5年3月17日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | I　：鉄筋コンクリート造スレート葺4階建<br>II：鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付7階建 | 賃貸可能戸数 | 61戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |
| (注1)　本物件は、2棟の建物からなり、取得価格、敷地面積、建物の延床面積及び賃貸可能戸数は、いずれも、2棟の合計の数値を記載しています。<br>(注2)　本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。<br>種類：集塵室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：6.30㎡<br>種類：機械室、構造：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：4.00㎡<br>種類：機械室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：4.95㎡ | | | | |

| 物件番号 | R-25 | 物件名称 | KDXレジデンス豊中南 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 740,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 阪急宝塚線「庄内」駅　徒歩約5分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 532.20㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,174.89㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年3月5日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 | 賃貸可能戸数 | 70戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-26 | 物件名称 | KDXレジデンス守口 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 551,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 大阪府守口市大日東町12番12号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 大阪モノレール「大日」駅　徒歩約8分<br>大阪市営地下鉄谷町線「大日」駅 徒歩約9分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,063.05㎡ |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,129.98㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年10月26日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | 賃貸可能戸数 | 28戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-27 | 物件名称 | KDXレジデンス三宮 | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,080,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 兵庫県神戸市中央区二宮町四丁目8番10号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | JR東海道本線「三ノ宮」駅、阪急神戸本線・阪神本線・神戸市営地下鉄「三宮」駅 徒歩約6分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 398.22㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 600% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,573.56㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年1月10日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 | 賃貸可能戸数 | 86戸 |
| PM会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | | |
| マスターリース<br>会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-28 | 物件名称 | 芦屋ロイヤルホームズ | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 1,360,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 兵庫県芦屋市大原町20番10号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | JR東海道本線「芦屋」駅　徒歩約7分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 2,685.08㎡ |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 5,015.67㎡ |
| | 竣工日 | 平成3年6月5日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 | 賃貸可能戸数 | 21戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース<br>会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース<br>種別 | パススルー |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-29 | 物件名称 | KDXレジデンス舟入幸町 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 588,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 広島県広島市中区舟入幸町10番5号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 広島電鉄市内線「舟入幸町」電停　徒歩約2分<br>JR山陽本線「西広島」駅 徒歩約33分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 672.88㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域、第二種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80%・60% | 容積率 | 300%・300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,311.51㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年1月30日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | 賃貸可能戸数 | 64戸 |
| PM会社 | 株式会社第一ビルサービス | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社第一ビルサービス | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-30 | 物件名称 | KDXレジデンス天神東II | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 680,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 福岡県福岡市博多区築港本町6番22号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅 徒歩約14分<br>西鉄バス「築港本町」停留所 徒歩約1分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 693.47㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,836.95㎡ |
| | 竣工日 | 平成19年5月7日 | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建 | 賃貸可能戸数 | 63戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

| 物件番号 | R-31 | 物件名称 | KDXレジデンス天神東I | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 370,000千円 | | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 福岡県福岡市博多区築港本町11番3号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅 徒歩約15分<br>西鉄バス「築港本町」停留所 徒歩約3分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 344.42㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 1,454.73㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年3月1日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 | | 賃貸可能戸数 | 42戸 |
| PM会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | R-32 | 物件名称 | KDXレジデンス西公園 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 取得価格 | 763,000千円 | | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号 | | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 福岡市営地下鉄空港線「大濠公園」駅 徒歩約14分<br>西鉄バス「給油センター」停留所 徒歩約2分 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積 | 1,315.36㎡ |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 60% | | 容積率 | 200% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 2,772.49㎡ |
| | 竣工日 | 平成18年2月2日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 | | 賃貸可能戸数 | 36戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

| 物件番号 | R-33 | 物件名称 | KDXレジデンス平尾浄水町 | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の概要** | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 取得価格 | 760,000千円 | | 取得日 | 平成25年8月7日 |
| 所在地 | 福岡県福岡市中央区平尾浄水町10番17号 | | | |
| アクセス<br>(主な利用駅) | 福岡市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅　徒歩約13分<br>西鉄バス「教会前」停留所 徒歩約3分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 1,438.01㎡ |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 150% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 2,643.36㎡ |
| | 竣工日 | 平成17年10月18日 | 用途 | 共同住宅・駐車場 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 | 賃貸可能戸数 | 24戸 |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | マスターリース種別 | パススルー |
| **特記事項** | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

c. 「損益の状況」に関する説明

保有資産に係る「損益の状況」における情報の説明は、次のとおりであり、金額は、記載未満の桁数を切り捨てて記載し、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。

「運用日数」の「80物件合計」欄には、取得金額加重平均日数を記載しています。

「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。また、「稼働率」の「80物件合計」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。

「賃貸事業収入」には、賃料（駐車場収入を含みません。）、共益費及び地代を計上しています。

「その他賃貸事業収入」には、礼金収入、更新料収入、駐車場収入及び水道光熱費収入等を計上しています。

「管理委託費」には、プロパティ・マネジメント報酬その他信託不動産の管理に係る費用を計上しています。なお、管理委託費は年度による差異が大きい費用及び定期的に発生するものではない資本的支出に伴う費用等を含むことから、対象期間における管理委託費は本投資法人が保有資産を長期にわたり継続して保有する場合の金額と大きく異なる可能性があります。

「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税等を計上しています。

「水道光熱費」には、電気料及び水道料等を計上しています。

「修繕費」には、信託不動産に係る修繕費用を計上していますが、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額ではないこと等から、信託受益権を長期にわたり継続して保有する場合に発生する可能性のある修繕費は、記載された修繕費と大きく異なる可能性があります。

「保険料」には、信託不動産に係る損害保険料を計上しています。

「信託報酬・その他」には、信託報酬等を計上しています。なお、その他賃貸事業費用は年度による差異が大きい広告宣伝費・仲介手数料等を含むことから、対象期間におけるその他賃貸事業費用は本投資法人が保有資産を長期にわたり継続して保有する場合の金額と大きく異なる可能性があります。

「平成25年度固定資産税等年額」には、平成25年度に課された固定資産税及び都市計画税等の金額を記載しています。なお、資産を取得した年度における固定資産税及び都市計画税等については、前所有者とその所有する日数に応じて精算を行い、当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入され費用計上されないことから、当該金額は、「公租公課」欄に計上される金額を年換算した額と大きく異なることがあります。

「担保対象」には、担保権の設定がある保有資産について「有」を記載しています。

損益の状況　第4期　（平成25年8月1日～平成26年1月31日）：184日間

| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | T-1 | T-2 | T-3 | T-4 | T-5 |
| 物件名称 | | KDX代官山レジデンス | KDX代々木レジデンス | KDX大伝馬レジデンス | KDX岩本町レジデンス | KDX文京千石レジデンス |
| 取得年月日 | | 平成24年5月1日 | 平成24年5月1日 | 平成24年5月1日 | 平成24年5月1日 | 平成24年5月1日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 4,700 | 1,320 | 1,775 | 822 | 1,488 |
| | 構成比率 | 4.7% | 1.3% | 1.8% | 0.8% | 1.5% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 4,792 | 1,342 | 1,804 | 839 | 1,515 |
| | 期末評価額（百万円） | 4,940 | 1,470 | 1,870 | 864 | 1,600 |
| | 構成比率 | 4.8% | 1.4% | 1.8% | 0.8% | 1.5% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 86 | 50 | 54 | 36 | 77 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 5,338.99 | 1,593.93 | 2,353.23 | 1,131.24 | 2,054.10 |
| | 賃貸面積（㎡） | 5,023.87 | 1,569.53 | 2,267.61 | 1,131.24 | 1,874.07 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 94.1% | 98.5% | 96.4% | 100.0% | 91.2% |
| | 平成25年7月31日 | 95.5% | 95.6% | 96.3% | 97.2% | 93.3% |
| | 平成25年1月31日 | 96.8% | 97.0% | 96.2% | 100.0% | 97.7% |
| | 平成24年7月31日 | 94.0% | 95.7% | 90.7% | 100.0% | 91.2% |
| 損益情報 | 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 150,706 | 44,710 | 56,485 | 26,712 | 47,958 |
| | 賃貸事業収入 | 136,348 | 40,866 | 53,235 | 25,444 | 43,930 |
| | その他賃貸事業収入 | 14,357 | 3,843 | 3,250 | 1,267 | 4,028 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 31,070 | 13,373 | 11,462 | 7,237 | 11,856 |
| | 管理委託費 | 9,548 | 4,739 | 4,381 | 2,460 | 3,968 |
| | 公租公課 | 8,446 | 2,281 | 2,833 | 1,254 | 2,402 |
| | 水道光熱費 | 5,715 | 604 | 607 | 463 | 644 |
| | 修繕費 | 3,739 | 2,706 | 1,518 | 1,415 | 2,729 |
| | 保険料 | 193 | 51 | 71 | 34 | 63 |
| | 信託報酬・その他 | 3,426 | 2,989 | 2,050 | 1,610 | 2,047 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 119,636 | 31,336 | 45,023 | 19,474 | 36,102 |
| | ④減価償却費（千円） | 15,015 | 5,124 | 10,495 | 5,192 | 6,435 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 104,620 | 26,212 | 34,527 | 14,282 | 29,666 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 3,068 | － | － | 417 | 167 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 116,567 | 31,336 | 45,023 | 19,056 | 35,934 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 20.6% | 29.9% | 20.3% | 27.1% | 24.7% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 16,892 | 4,563 | 5,667 | 2,508 | 4,804 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | T-6 | T-7 | T-8 | T-9 | T-10 |
| 物件名称 | | KDX吾妻橋レジデンス | KDX志村坂上レジデンス | ニチイホームたまプラーザ（底地） | コスモハイム元住吉（底地） | KDX武蔵中原レジデンス |
| 取得年月日 | | 平成24年5月1日 | 平成24年5月1日 | 平成24年4月26日 | 平成24年4月26日 | 平成24年5月1日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 650 | 2,830 | 960 | 1,750 | 637 |
| | 構成比率 | 0.7% | 2.9% | 1.0% | 1.8% | 0.6% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 662 | 2,872 | 989 | 1,798 | 650 |
| | 期末評価額（百万円） | 745 | 3,000 | 960 | 1,750 | 648 |
| | 構成比率 | 0.7% | 2.9% | 0.9% | 1.7% | 0.6% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 41 | 85 | － | － | 35 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 1,054.83 | 6,117.48 | － | － | 2,123.46 |
| | 賃貸面積（㎡） | 1,031.09 | 5,980.00 | － | － | 1,939.78 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 97.7% | 97.8% | － | － | 91.3% |
| | 平成25年7月31日 | 95.4% | 95.2% | － | － | 100.0% |
| | 平成25年1月31日 | 93.1% | 93.1% | － | － | 88.5% |
| | 平成24年7月31日 | 95.5% | 96.5% | － | － | 97.2% |
| 損益情報 | 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 25,254 | 102,355 | 34,560 | 43,749 | 24,949 |
| | 賃貸事業収入 | 23,571 | 91,275 | 34,560 | 43,749 | 23,576 |
| | その他賃貸事業収入 | 1,683 | 11,079 | － | － | 1,372 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 7,624 | 18,636 | 604 | 1,006 | 6,118 |
| | 管理委託費 | 2,790 | 6,959 | － | － | 2,040 |
| | 公租公課 | 1,294 | 5,727 | 598 | 1,006 | 1,573 |
| | 水道光熱費 | 324 | 1,246 | － | － | 501 |
| | 修繕費 | 1,973 | 2,363 | － | － | 1,213 |
| | 保険料 | 36 | 173 | － | － | 54 |
| | 信託報酬・その他 | 1,204 | 2,166 | 6 | － | 734 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 17,630 | 83,718 | 33,956 | 42,743 | 18,831 |
| | ④減価償却費（千円） | 4,880 | 21,252 | － | － | 4,021 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 12,749 | 62,466 | 33,956 | 42,743 | 14,809 |
| | ⑥資本的支出（千円） | － | － | － | － | 993 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 17,630 | 83,718 | 33,956 | 42,743 | 17,837 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 30.2% | 18.2% | 1.7% | 2.3% | 24.5% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 2,588 | 11,455 | 1,196 | 2,015 | 3,147 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | T-11 | T-12 | T-13 | T-14 | T-15 |
| 物件名称 | | KDX千葉中央レジデンス | KDX川口幸町レジデンス | KDXレジデンス白金I | KDXレジデンス白金III | KDXレジデンス白金II |
| 取得年月日 | | 平成24年5月1日 | 平成24年5月1日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 1,480 | 1,150 | 3,000 | 2,900 | 2,800 |
| | 構成比率 | 1.5% | 1.2% | 3.0% | 2.9% | 2.8% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 1,493 | 1,182 | 3,060 | 2,962 | 2,853 |
| | 期末評価額（百万円） | 1,580 | 1,270 | 3,040 | 3,090 | 2,830 |
| | 構成比率 | 1.5% | 1.2% | 2.9% | 3.0% | 2.7% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 106 | 61 | 50 | 67 | 85 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 3,546.91 | 2,491.66 | 3,617.32 | 3,635.33 | 2,889.66 |
| | 賃貸面積（㎡） | 3,355.31 | 2,447.98 | 3,513.77 | 3,469.78 | 2,858.14 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 94.6% | 98.2% | 97.1% | 95.4% | 98.9% |
| | 平成25年7月31日 | 96.9% | 96.6% | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | 96.7% | 95.2% | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | 96.9% | 90.1% | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 184日 | 184日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 62,320 | 48,470 | 105,685 | 84,988 | 79,550 |
| | 賃貸事業収入 | 57,288 | 44,554 | 87,781 | 80,035 | 74,403 |
| | その他賃貸事業収入 | 5,031 | 3,915 | 17,903 | 4,952 | 5,146 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 14,193 | 12,160 | 26,607 | 15,562 | 15,490 |
| | 管理委託費 | 5,487 | 4,707 | 7,720 | 8,562 | 6,424 |
| | 公租公課 | 3,908 | 2,795 | 8 | 8 | 8 |
| | 水道光熱費 | 917 | 652 | 11,791 | 1,075 | 1,415 |
| | 修繕費 | 1,876 | 2,088 | 3,769 | 1,897 | 1,618 |
| | 保険料 | 115 | 75 | 132 | 117 | 97 |
| | 信託報酬・その他 | 1,889 | 1,840 | 3,185 | 3,900 | 5,927 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 48,126 | 36,310 | 79,077 | 69,426 | 64,059 |
| | ④減価償却費（千円） | 17,091 | 7,211 | 7,367 | 9,031 | 6,480 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 31,034 | 29,099 | 71,710 | 60,394 | 57,579 |
| | ⑥資本的支出（千円） | － | － | 3,432 | 474 | 417 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 48,126 | 36,310 | 75,645 | 68,951 | 63,641 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 22.8% | 25.1% | 25.2% | 18.3% | 19.5% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 7,817 | 5,594 | 14,541 | 13,412 | 8,711 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | T-16 | T-17 | T-18 | T-19 | T-20 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス南青山 | KDXレジデンス南麻布 | KDXレジデンス芝公園 | KDXレジデンス麻布イースト | KDXレジデンス高輪 |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 2,230 | 2,080 | 1,781 | 1,560 | 770 |
| | 構成比率 | 2.3% | 2.1% | 1.8% | 1.6% | 0.8% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 2,267 | 2,126 | 1,821 | 1,592 | 790 |
| | 期末評価額（百万円） | 2,240 | 2,130 | 1,840 | 1,670 | 802 |
| | 構成比率 | 2.2% | 2.1% | 1.8% | 1.6% | 0.8% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 20 | 62 | 64 | 76 | 27 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 1,680.79 | 2,785.42 | 2,507.52 | 1,849.00 | 1,034.27 |
| | 賃貸面積（㎡） | 1,610.31 | 2,538.70 | 2,507.52 | 1,743.95 | 1,034.27 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 95.8% | 91.1% | 100.0% | 94.3% | 100.0% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 65,397 | 67,892 | 59,064 | 53,325 | 25,244 |
| | 賃貸事業収入 | 63,471 | 64,186 | 57,307 | 50,571 | 24,364 |
| | その他賃貸事業収入 | 1,925 | 3,705 | 1,756 | 2,753 | 879 |
| | ②賃貸事業費用合計　　（千円） | 7,338 | 11,076 | 8,244 | 7,761 | 5,072 |
| | 管理委託費 | 3,403 | 6,551 | 4,550 | 4,041 | 2,506 |
| | 公租公課 | 8 | 8 | 9 | 8 | 8 |
| | 水道光熱費 | 1,949 | 668 | 691 | 535 | 360 |
| | 修繕費 | 822 | 1,770 | 1,249 | 1,649 | 1,101 |
| | 保険料 | 49 | 86 | 68 | 62 | 30 |
| | 信託報酬・その他 | 1,104 | 1,990 | 1,675 | 1,464 | 1,065 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 58,058 | 56,815 | 50,819 | 45,563 | 20,171 |
| | ④減価償却費（千円） | 3,195 | 6,724 | 5,749 | 5,930 | 2,740 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 54,863 | 50,091 | 45,069 | 39,633 | 17,431 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 360 | 313 | 313 | 313 | 313 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 57,698 | 56,502 | 50,506 | 45,250 | 19,858 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 11.2% | 16.3% | 14.0% | 14.6% | 20.1% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 6,228 | 7,326 | 5,614 | 4,797 | 2,871 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | T-21 | T-22 | T-23 | T-24 | T-25 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス西原 | KDXレジデンス代官山II | KDXレジデンス千駄ヶ谷 | KDXレジデンス日本橋水天宮 | KDXレジデンス日本橋箱崎 |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 1,450 | 730 | 650 | 3,240 | 1,147 |
| | 構成比率 | 1.5% | 0.7% | 0.7% | 3.3% | 1.2% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 1,485 | 745 | 667 | 3,330 | 1,179 |
| | 期末評価額（百万円） | 1,520 | 756 | 686 | 3,400 | 1,200 |
| | 構成比率 | 1.5% | 0.7% | 0.7% | 3.3% | 1.2% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 39 | 17 | 16 | 79 | 60 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 2,310.08 | 985.10 | 748.96 | 5,534.86 | 1,537.38 |
| | 賃貸面積（㎡） | 2,189.42 | 985.10 | 748.96 | 5,534.86 | 1,411.82 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 94.8% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 91.8% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 48,343 | 25,907 | 22,354 | 93,519 | 37,670 |
| | 賃貸事業収入 | 44,253 | 22,071 | 19,828 | 90,600 | 35,178 |
| | その他賃貸事業収入 | 4,089 | 3,835 | 2,526 | 2,919 | 2,492 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 7,772 | 5,984 | 2,812 | 7,049 | 7,775 |
| | 管理委託費 | 3,768 | 3,184 | 1,752 | 1,978 | 3,744 |
| | 公租公課 | 8 | 11 | 8 | 0 | 8 |
| | 水道光熱費 | 817 | 254 | 254 | 1,305 | 518 |
| | 修繕費 | 1,866 | 1,067 | 97 | 2,299 | 1,980 |
| | 保険料 | 73 | 30 | 28 | 154 | 46 |
| | 信託報酬・その他 | 1,239 | 1,436 | 671 | 1,310 | 1,478 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 40,571 | 19,923 | 19,542 | 86,470 | 29,894 |
| | ④減価償却費（千円） | 5,590 | 950 | 2,791 | 17,525 | 6,364 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 34,980 | 18,973 | 16,750 | 68,944 | 23,530 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 553 | 417 | 323 | 282 | 532 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 40,017 | 19,505 | 19,218 | 86,187 | 29,362 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 16.1% | 23.1% | 12.6% | 7.5% | 20.6% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 5,974 | 3,124 | 2,218 | 9,921 | 3,388 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | T-26 | T-27 | T-28 | T-29 | T-30 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス東新宿 | KDXレジデンス四谷 | KDXレジデンス西新宿 | KDXレジデンス神楽坂 | KDXレジデンス二子玉川 |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 3,270 | 2,260 | 1,000 | 720 | 1,250 |
| | 構成比率 | 3.3% | 2.3% | 1.0% | 0.7% | 1.3% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 3,341 | 2,309 | 1,025 | 740 | 1,279 |
| | 期末評価額（百万円） | 3,400 | 2,290 | 1,060 | 737 | 1,300 |
| | 構成比率 | 3.3% | 2.2% | 1.0% | 0.7% | 1.3% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 179 | 42 | 54 | 34 | 38 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 4,358.43 | 3,101.16 | 1,345.92 | 890.93 | 2,339.62 |
| | 賃貸面積（㎡） | 4,177.75 | 2,911.32 | 1,281.60 | 841.21 | 2,270.58 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 95.9% | 93.9% | 95.2% | 94.4% | 97.0% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 107,632 | 71,764 | 32,976 | 22,870 | 38,908 |
| | 賃貸事業収入 | 101,065 | 65,779 | 31,601 | 22,314 | 35,914 |
| | その他賃貸事業収入 | 6,567 | 5,985 | 1,374 | 556 | 2,994 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 14,231 | 18,081 | 6,099 | 3,711 | 5,922 |
| | 管理委託費 | 8,809 | 7,955 | 3,645 | 2,132 | 3,602 |
| | 公租公課 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 水道光熱費 | 1,563 | 1,366 | 454 | 302 | 451 |
| | 修繕費 | 2,048 | 4,611 | 706 | 451 | 778 |
| | 保険料 | 133 | 147 | 39 | 27 | 64 |
| | 信託報酬・その他 | 1,667 | 3,992 | 1,245 | 789 | 1,017 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 93,401 | 53,683 | 26,877 | 19,158 | 32,986 |
| | ④減価償却費（千円） | 11,529 | 8,853 | 3,791 | 3,289 | 5,069 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 81,871 | 44,829 | 23,086 | 15,869 | 27,916 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 313 | 2,059 | 313 | 303 | 1,096 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 93,088 | 51,623 | 26,564 | 18,855 | 31,889 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 13.2% | 25.2% | 18.5% | 16.2% | 15.2% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 10,388 | 9,602 | 3,367 | 1,999 | 4,157 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | T-31 | T-32 | T-33 | T-34 | T-35 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス駒沢公園 | KDXレジデンス三宿 | KDXレジデンス用賀 | KDXレジデンス下馬 | ラフィネ南馬込 |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 920 | 760 | 700 | 600 | 1,250 |
| | 構成比率 | 0.9% | 0.8% | 0.7% | 0.6% | 1.3% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 946 | 781 | 718 | 616 | 1,274 |
| | 期末評価額（百万円） | 954 | 792 | 735 | 611 | 1,550 |
| | 構成比率 | 0.9% | 0.8% | 0.7% | 0.6% | 1.5% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 32 | 39 | 38 | 29 | 56 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 1,020.18 | 1,103.82 | 1,012.80 | 829.05 | 2,408.56 |
| | 賃貸面積（㎡） | 997.86 | 1,078.12 | 987.48 | 803.71 | 2,408.56 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 97.8% | 97.7% | 97.5% | 96.9% | 100.0% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 27,390 | 24,760 | 22,804 | 19,527 | 66,285 |
| | 賃貸事業収入 | 26,021 | 23,292 | 21,030 | 18,352 | 57,085 |
| | その他賃貸事業収入 | 1,368 | 1,467 | 1,773 | 1,175 | 9,200 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 3,874 | 7,579 | 3,257 | 4,588 | 11,550 |
| | 管理委託費 | 2,208 | 3,258 | 1,706 | 2,438 | 513 |
| | 公租公課 | 8 | 8 | 8 | 8 | 18 |
| | 水道光熱費 | 303 | 249 | 392 | 253 | － |
| | 修繕費 | 382 | 1,917 | 421 | 516 | 10,468 |
| | 保険料 | 29 | 33 | 28 | 21 | 55 |
| | 信託報酬・その他 | 942 | 2,112 | 700 | 1,351 | 493 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 23,515 | 17,180 | 19,547 | 14,938 | 54,735 |
| | ④減価償却費（千円） | 4,562 | 3,054 | 2,560 | 2,181 | 3,955 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 18,953 | 14,125 | 16,987 | 12,757 | 50,779 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 282 | 474 | 313 | 542 | 303 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 23,233 | 16,705 | 19,234 | 14,396 | 54,432 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 14.1% | 30.6% | 14.3% | 23.5% | 17.4% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 2,428 | 2,744 | 2,469 | 1,512 | 4,031 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | T-36 | T-37 | T-38 | T-39 | T-40 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス雪谷大塚 | KDXレジデンス田園調布 | KDXレジデンス多摩川 | KDXレジデンス門前仲町 | KDXレジデンス御徒町 |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 1,050 | 1,000 | 776 | 773 | 850 |
| | 構成比率 | 1.1% | 1.0% | 0.8% | 0.8% | 0.9% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 1,080 | 1,022 | 800 | 796 | 873 |
| | 期末評価額（百万円） | 1,100 | 1,060 | 794 | 794 | 871 |
| | 構成比率 | 1.1% | 1.0% | 0.8% | 0.8% | 0.8% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 72 | 36 | 52 | 49 | 51 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 1,526.98 | 2,359.44 | 1,170.40 | 1,171.41 | 1,329.79 |
| | 賃貸面積（㎡） | 1,463.97 | 2,293.90 | 1,129.34 | 987.81 | 1,278.74 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 95.9% | 97.2% | 96.5% | 84.3% | 96.2% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 37,216 | 36,303 | 26,033 | 24,502 | 28,380 |
| | 賃貸事業収入 | 35,595 | 34,028 | 24,679 | 23,221 | 28,099 |
| | その他賃貸事業収入 | 1,621 | 2,274 | 1,353 | 1,280 | 281 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 6,140 | 5,277 | 6,426 | 5,545 | 3,656 |
| | 管理委託費 | 3,067 | 3,019 | 3,012 | 2,822 | 2,220 |
| | 公租公課 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 水道光熱費 | 520 | 574 | 431 | 450 | 316 |
| | 修繕費 | 485 | 880 | 1,119 | 1,268 | 521 |
| | 保険料 | 46 | 53 | 41 | 33 | 35 |
| | 信託報酬・その他 | 2,012 | 741 | 1,812 | 962 | 553 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 31,076 | 31,026 | 19,606 | 18,956 | 24,724 |
| | ④減価償却費（千円） | 5,417 | 3,253 | 5,852 | 3,907 | 3,711 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 25,658 | 27,772 | 13,754 | 15,049 | 21,012 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 678 | 1,255 | 303 | 449 | 303 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 30,398 | 29,770 | 19,303 | 18,507 | 24,421 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 16.5% | 14.5% | 24.7% | 22.6% | 12.9% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 3,788 | 3,652 | 3,009 | 2,535 | 3,329 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | T-41 | T-42 | T-43 | T-44 | T-45 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス元浅草 | KDXレジデンス板橋本町 | KDXレジデンス小豆沢 | KDXレジデンス東武練馬 | KDXレジデンス横浜関内 |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 800 | 620 | 550 | 420 | 800 |
| | 構成比率 | 0.8% | 0.6% | 0.6% | 0.4% | 0.8% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 825 | 643 | 569 | 436 | 825 |
| | 期末評価額（百万円） | 823 | 653 | 567 | 445 | 847 |
| | 構成比率 | 0.8% | 0.6% | 0.5% | 0.4% | 0.8% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 44 | 46 | 39 | 37 | 72 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 1,314.91 | 1,127.58 | 989.82 | 931.82 | 1,602.16 |
| | 賃貸面積（㎡） | 1,227.15 | 1,082.98 | 957.34 | 931.82 | 1,478.29 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 93.3% | 96.0% | 96.7% | 100.0% | 92.3% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 27,573 | 23,702 | 19,425 | 17,114 | 32,678 |
| | 賃貸事業収入 | 26,467 | 22,633 | 17,864 | 16,617 | 30,084 |
| | その他賃貸事業収入 | 1,106 | 1,069 | 1,560 | 497 | 2,593 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 5,318 | 5,041 | 4,746 | 3,603 | 6,409 |
| | 管理委託費 | 2,709 | 2,565 | 2,582 | 1,770 | 3,651 |
| | 公租公課 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 水道光熱費 | 501 | 328 | 235 | 191 | 750 |
| | 修繕費 | 763 | 1,080 | 1,045 | 663 | 743 |
| | 保険料 | 41 | 31 | 31 | 28 | 54 |
| | 信託報酬・その他 | 1,294 | 1,027 | 843 | 941 | 1,201 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 22,255 | 18,661 | 14,678 | 13,511 | 26,269 |
| | ④減価償却費（千円） | 4,359 | 4,188 | 3,194 | 3,755 | 5,792 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 17,895 | 14,472 | 11,484 | 9,755 | 20,476 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 470 | 282 | 303 | 491 | 668 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 21,785 | 18,379 | 14,375 | 13,020 | 25,600 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 19.3% | 21.3% | 24.4% | 21.1% | 19.6% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 3,039 | 2,413 | 2,367 | 2,179 | 3,219 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 東京経済圏 | | 地方経済圏 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | T-46 | T-47 | R-1 | R-2 | R-3 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス宮前平 | KDXレジデンス町田 | KDX豊平三条レジデンス | KDX定禅寺通レジデンス | KDX泉レジデンス |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成24年5月1日 | 平成24年5月1日 | 平成24年5月1日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 999 | 1,800 | 582 | 1,015 | 1,120 |
| | 構成比率 | 1.0% | 1.8% | 0.6% | 1.0% | 1.1% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 1,027 | 1,857 | 600 | 1,045 | 1,141 |
| | 期末評価額（百万円） | 1,010 | 1,860 | 658 | 1,150 | 1,190 |
| | 構成比率 | 1.0% | 1.8% | 0.6% | 1.1% | 1.1% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 40 | 52 | 63 | 92 | 40 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 2,448.27 | 3,832.53 | 2,868.75 | 3,330.15 | 2,798.20 |
| | 賃貸面積（㎡） | 2,330.28 | 3,399.56 | 2,791.97 | 3,260.12 | 2,731.74 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 95.2% | 88.7% | 97.3% | 97.9% | 97.6% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | 100.0% | 100.0% | 97.6% |
| | 平成25年1月31日 | － | － | 85.8% | 99.1% | 92.1% |
| | 平成24年7月31日 | － | － | 94.1% | 96.8% | 87.1% |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 35,753 | 56,869 | 30,414 | 48,904 | 49,388 |
| | 賃貸事業収入 | 32,485 | 52,337 | 28,150 | 44,688 | 37,168 |
| | その他賃貸事業収入 | 3,267 | 4,532 | 2,263 | 4,216 | 12,219 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 6,467 | 8,291 | 5,963 | 9,615 | 11,220 |
| | 管理委託費 | 3,250 | 3,936 | 1,995 | 3,436 | 2,811 |
| | 公租公課 | 8 | 8 | 1,644 | 2,773 | 1,645 |
| | 水道光熱費 | 524 | 808 | 653 | 946 | 316 |
| | 修繕費 | 1,841 | 1,007 | 785 | 762 | 5,358 |
| | 保険料 | 70 | 119 | 74 | 91 | 78 |
| | 信託報酬・その他 | 772 | 2,410 | 809 | 1,605 | 1,009 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 29,285 | 48,578 | 24,451 | 39,288 | 38,167 |
| | ④減価償却費（千円） | 6,115 | 14,783 | 5,929 | 10,310 | 9,090 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 23,170 | 33,795 | 18,522 | 28,978 | 29,077 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 2,120 | 463 | － | － | － |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 27,164 | 48,114 | 24,451 | 39,288 | 38,167 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 18.1% | 14.6% | 19.6% | 19.7% | 22.7% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 3,982 | 7,389 | 3,291 | 5,546 | 3,290 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 地方経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | R-4 | R-5 | R-6 | R-7 | R-8 |
| 物件名称 | | KDX千早<br>レジデンス | KDX堺筋本町<br>レジデンス | KDX新町<br>レジデンス | KDX宝塚<br>レジデンス | KDX清水<br>レジデンス |
| 取得年月日 | | 平成24年<br>5月1日 | 平成24年<br>5月1日 | 平成24年<br>5月1日 | 平成24年<br>5月1日 | 平成24年<br>5月1日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 1,080 | 2,910 | 1,015 | 1,510 | 1,680 |
| | 構成比率 | 1.1% | 2.9% | 1.0% | 1.5% | 1.7% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 1,104 | 2,944 | 1,028 | 1,529 | 1,711 |
| | 期末評価額（百万円） | 1,170 | 3,020 | 1,130 | 1,660 | 1,880 |
| | 構成比率 | 1.1% | 2.9% | 1.1% | 1.6% | 1.8% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 92 | 160 | 94 | 80 | 148 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 2,936.40 | 6,385.70 | 2,146.02 | 4,631.16 | 6,255.16 |
| | 賃貸面積（㎡） | 2,791.10 | 6,003.52 | 1,986.21 | 4,498.49 | 5,970.12 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 95.1% | 94.0% | 92.6% | 97.1% | 95.4% |
| | 平成25年7月31日 | 98.9% | 90.8% | 96.8% | 100.0% | 93.6% |
| | 平成25年1月31日 | 100.0% | 93.0% | 96.8% | 92.8% | 99.4% |
| | 平成24年7月31日 | 98.9% | 91.7% | 96.8% | 87.1% | 96.1% |
| 損益情報 | 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 47,564 | 107,962 | 39,917 | 60,768 | 73,841 |
| | 賃貸事業収入 | 43,719 | 100,020 | 38,279 | 56,341 | 64,531 |
| | その他賃貸事業収入 | 3,844 | 7,942 | 1,638 | 4,427 | 9,309 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 10,236 | 23,476 | 8,148 | 10,281 | 16,281 |
| | 管理委託費 | 3,486 | 6,452 | 2,338 | 2,664 | 5,795 |
| | 公租公課 | 2,618 | 7,628 | 1,888 | 2,870 | 4,106 |
| | 水道光熱費 | 918 | 1,902 | 648 | 743 | 754 |
| | 修繕費 | 1,695 | 1,674 | 1,412 | 1,703 | 2,522 |
| | 保険料 | 90 | 224 | 66 | 118 | 174 |
| | 信託報酬・その他 | 1,427 | 5,594 | 1,794 | 2,181 | 2,928 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 37,328 | 84,486 | 31,768 | 50,487 | 57,560 |
| | ④減価償却費（千円） | 10,006 | 23,455 | 8,916 | 16,462 | 14,174 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 27,321 | 61,031 | 22,851 | 34,024 | 43,385 |
| | ⑥資本的支出（千円） | － | 151 | － | － | － |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 37,328 | 84,334 | 31,768 | 50,487 | 57,560 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 21.5% | 21.7% | 20.4% | 16.9% | 22.0% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 5,236 | 15,260 | 3,776 | 5,744 | 7,725 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 地方経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | R-9 | R-10 | R-11 | R-12 | R-13 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス大通公園 | KDXレジデンス菊水四条 | KDXレジデンス豊平公園 | KDXレジデンス上杉 | KDXレジデンス一番町 |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 765 | 830 | 445 | 700 | 530 |
| | 構成比率 | 0.8% | 0.8% | 0.4% | 0.7% | 0.5% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 800 | 865 | 467 | 729 | 554 |
| | 期末評価額（百万円） | 777 | 851 | 460 | 736 | 566 |
| | 構成比率 | 0.7% | 0.8% | 0.4% | 0.7% | 0.5% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 78 | 84 | 65 | 66 | 45 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 2,762.76 | 3,413.06 | 2,253.81 | 2,073.06 | 1,818.09 |
| | 賃貸面積（㎡） | 2,727.34 | 3,378.36 | 2,080.44 | 1,917.21 | 1,782.41 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 98.7% | 99.0% | 92.3% | 92.5% | 98.0% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 33,314 | 37,882 | 23,648 | 31,490 | 26,233 |
| | 賃貸事業収入 | 30,815 | 34,545 | 21,698 | 29,635 | 23,412 |
| | その他賃貸事業収入 | 2,498 | 3,337 | 1,950 | 1,855 | 2,821 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 5,948 | 6,820 | 4,707 | 5,085 | 5,980 |
| | 管理委託費 | 2,282 | 2,914 | 1,677 | 2,273 | 2,634 |
| | 公租公課 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 水道光熱費 | 736 | 1,230 | 1,010 | 420 | 352 |
| | 修繕費 | 839 | 805 | 451 | 674 | 1,470 |
| | 保険料 | 76 | 67 | 58 | 52 | 46 |
| | 信託報酬・その他 | 2,004 | 1,794 | 1,501 | 1,657 | 1,468 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 27,366 | 31,061 | 18,941 | 26,405 | 20,252 |
| | ④減価償却費（千円） | 7,821 | 7,478 | 4,366 | 6,176 | 4,999 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 19,544 | 23,582 | 14,574 | 20,229 | 15,253 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 303 | 540 | 313 | 313 | 303 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 27,063 | 30,521 | 18,627 | 26,091 | 19,949 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 17.9% | 18.0% | 19.9% | 16.1% | 22.8% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 5,242 | 6,596 | 4,270 | 4,328 | 3,683 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 地方経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | R-14 | R-15 | R-16 | R-17 | R-18 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス勾当台 | KDXレジデンス泉中央 | KDXレジデンス東桜I | KDXレジデンス東桜II | KDXレジデンス熱田神宮 |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 520 | 480 | 2,350 | 900 | 840 |
| | 構成比率 | 0.5% | 0.5% | 2.4% | 0.9% | 0.8% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 542 | 502 | 2,432 | 933 | 873 |
| | 期末評価額（百万円） | 532 | 512 | 2,450 | 934 | 878 |
| | 構成比率 | 0.5% | 0.5% | 2.4% | 0.9% | 0.8% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 27 | 40 | 187 | 66 | 95 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 1,475.73 | 2,159.25 | 6,221.83 | 2,655.31 | 2,724.19 |
| | 賃貸面積（㎡） | 1,422.11 | 2,034.71 | 6,088.83 | 2,655.31 | 2,675.29 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 96.4% | 94.2% | 97.9% | 100.0% | 98.2% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 20,622 | 22,848 | 98,129 | 40,149 | 38,613 |
| | 賃貸事業収入 | 18,831 | 21,160 | 88,256 | 36,881 | 35,866 |
| | その他賃貸事業収入 | 1,790 | 1,688 | 9,873 | 3,267 | 2,747 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 3,365 | 2,663 | 22,134 | 7,547 | 7,380 |
| | 管理委託費 | 1,656 | 1,661 | 10,208 | 3,540 | 4,393 |
| | 公租公課 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 水道光熱費 | 430 | 282 | 976 | 445 | 456 |
| | 修繕費 | 384 | 185 | 2,093 | 1,375 | 1,653 |
| | 保険料 | 40 | 50 | 162 | 73 | 70 |
| | 信託報酬・その他 | 844 | 475 | 8,685 | 2,104 | 797 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 17,256 | 20,185 | 75,994 | 32,601 | 31,233 |
| | ④減価償却費（千円） | 4,426 | 4,461 | 17,652 | 6,938 | 7,289 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 12,830 | 15,723 | 58,342 | 25,662 | 23,944 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 282 | 313 | 313 | 303 | 313 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 16,974 | 19,871 | 75,681 | 32,298 | 30,919 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 16.3% | 11.7% | 22.6% | 18.8% | 19.1% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 2,952 | 3,459 | 6,869 | 5,191 | 5,145 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 地方経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | R-19 | R-20 | R-21 | R-22 | R-23 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス西大路 | KDXレジデンス西院 | KDXレジデンス難波 | KDXレジデンス難波南 | KDXレジデンス新大阪 |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 813 | 440 | 1,410 | 1,350 | 510 |
| | 構成比率 | 0.8% | 0.4% | 1.4% | 1.4% | 0.5% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 846 | 461 | 1,459 | 1,404 | 531 |
| | 期末評価額（百万円） | 834 | 471 | 1,450 | 1,400 | 527 |
| | 構成比率 | 0.8% | 0.5% | 1.4% | 1.3% | 0.5% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 76 | 49 | 118 | 131 | 43 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 2,353.55 | 1,094.81 | 3,387.30 | 3,813.31 | 1,321.04 |
| | 賃貸面積（㎡） | 2,195.29 | 1,049.32 | 3,259.11 | 3,706.12 | 1,230.74 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 93.3% | 95.8% | 96.2% | 97.2% | 93.2% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 33,519 | 18,331 | 58,045 | 56,029 | 22,197 |
| | 賃貸事業収入 | 31,208 | 16,797 | 52,610 | 54,075 | 20,678 |
| | その他賃貸事業収入 | 2,311 | 1,534 | 5,434 | 1,954 | 1,519 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 5,888 | 3,906 | 10,105 | 8,515 | 4,082 |
| | 管理委託費 | 2,552 | 1,647 | 4,198 | 4,020 | 1,485 |
| | 公租公課 | 9 | 9 | 9 | 9 | 8 |
| | 水道光熱費 | 977 | 604 | 1,334 | 588 | 438 |
| | 修繕費 | 914 | 913 | 2,294 | 2,454 | 931 |
| | 保険料 | 63 | 32 | 84 | 97 | 33 |
| | 信託報酬・その他 | 1,371 | 700 | 2,185 | 1,344 | 1,184 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 27,631 | 14,424 | 47,939 | 47,513 | 18,115 |
| | ④減価償却費（千円） | 6,304 | 3,844 | 9,834 | 11,716 | 5,151 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 21,326 | 10,580 | 38,105 | 35,797 | 12,964 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 282 | 303 | 313 | 313 | 313 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 27,349 | 14,121 | 47,626 | 47,200 | 17,801 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 17.6% | 21.3% | 17.4% | 15.2% | 18.4% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 4,281 | 1,908 | 6,428 | 6,422 | 2,606 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 地方経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | R-24 | R-25 | R-26 | R-27 | R-28 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス茨木I・II | KDXレジデンス豊中南 | KDXレジデンス守口 | KDXレジデンス三宮 | 芦屋ロイヤルホームズ |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 1,275 | 740 | 551 | 1,080 | 1,360 |
| | 構成比率 | 1.3% | 0.7% | 0.6% | 1.1% | 1.4% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 1,306 | 768 | 574 | 1,118 | 1,398 |
| | 期末評価額（百万円） | 1,325 | 755 | 560 | 1,150 | 1,430 |
| | 構成比率 | 1.3% | 0.7% | 0.5% | 1.1% | 1.4% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 61 | 70 | 28 | 86 | 21 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 4,701.87 | 2,024.50 | 1,942.78 | 2,292.72 | 3,999.01 |
| | 賃貸面積（㎡） | 4,548.39 | 1,994.49 | 1,869.10 | 2,165.14 | 3,628.40 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 96.7% | 98.5% | 96.2% | 94.4% | 90.7% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 56,119 | 30,945 | 23,126 | 40,907 | 56,283 |
| | 賃貸事業収入 | 49,981 | 29,607 | 19,361 | 38,058 | 50,797 |
| | その他賃貸事業収入 | 6,137 | 1,338 | 3,765 | 2,848 | 5,486 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 7,377 | 3,660 | 5,366 | 5,446 | 17,189 |
| | 管理委託費 | 3,627 | 1,942 | 2,172 | 2,562 | 6,538 |
| | 公租公課 | 8 | 9 | 9 | 12 | 9 |
| | 水道光熱費 | 1,349 | 395 | 641 | 554 | 1,431 |
| | 修繕費 | 1,488 | 522 | 959 | 1,188 | 5,964 |
| | 保険料 | 130 | 53 | 59 | 65 | 126 |
| | 信託報酬・その他 | 773 | 737 | 1,523 | 1,062 | 3,118 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 48,741 | 27,284 | 17,760 | 35,461 | 39,094 |
| | ④減価償却費（千円） | 6,819 | 8,122 | 5,399 | 7,679 | 3,781 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 41,921 | 19,162 | 12,360 | 27,781 | 35,312 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 522 | 313 | 313 | 313 | 10,048 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 48,218 | 26,971 | 17,446 | 35,147 | 29,046 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 13.1% | 11.8% | 23.2% | 13.3% | 30.5% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 8,924 | 3,595 | 3,460 | 5,149 | 9,609 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| 地域区分 | | 地方経済圏 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | | R-29 | R-30 | R-31 | R-32 | R-33 |
| 物件名称 | | KDXレジデンス舟入幸町 | KDXレジデンス天神東II | KDXレジデンス天神東I | KDXレジデンス西公園 | KDXレジデンス平尾浄水町 |
| 取得年月日 | | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 | 平成25年8月7日 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 588 | 680 | 370 | 763 | 760 |
| | 構成比率 | 0.6% | 0.7% | 0.4% | 0.8% | 0.8% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 611 | 709 | 388 | 793 | 786 |
| | 期末評価額（百万円） | 597 | 729 | 376 | 778 | 788 |
| | 構成比率 | 0.6% | 0.7% | 0.4% | 0.7% | 0.8% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 64 | 63 | 42 | 36 | 24 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 1,889.53 | 2,602.53 | 1,315.16 | 2,522.16 | 2,098.68 |
| | 賃貸面積（㎡） | 1,799.98 | 2,561.22 | 1,221.43 | 2,303.08 | 2,017.93 |
| | 稼働率 | | | | | |
| | 平成26年1月31日 | 95.3% | 98.4% | 92.9% | 91.3% | 96.2% |
| | 平成25年7月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成25年1月31日 | － | － | － | － | － |
| | 平成24年7月31日 | － | － | － | － | － |
| 損益情報 | 運用日数 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 | 178日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 26,986 | 28,755 | 17,297 | 30,085 | 28,092 |
| | 賃貸事業収入 | 23,993 | 26,802 | 14,214 | 26,150 | 25,442 |
| | その他賃貸事業収入 | 2,993 | 1,953 | 3,082 | 3,935 | 2,650 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 5,021 | 5,914 | 5,312 | 6,332 | 4,355 |
| | 管理委託費 | 1,861 | 2,054 | 1,798 | 2,362 | 2,043 |
| | 公租公課 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 水道光熱費 | 260 | 439 | 297 | 475 | 437 |
| | 修繕費 | 1,454 | 1,535 | 1,755 | 1,872 | 543 |
| | 保険料 | 48 | 68 | 34 | 63 | 53 |
| | 信託報酬・その他 | 1,387 | 1,807 | 1,417 | 1,550 | 1,269 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 21,964 | 22,841 | 11,985 | 23,752 | 23,736 |
| | ④減価償却費（千円） | 5,358 | 6,170 | 3,521 | 6,314 | 4,726 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 16,606 | 16,670 | 8,463 | 17,438 | 19,010 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 313 | 313 | 717 | 313 | 600 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 21,651 | 22,527 | 11,267 | 23,439 | 23,135 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 18.6% | 20.6% | 30.7% | 21.0% | 15.5% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 3,590 | 3,883 | 2,381 | 4,503 | 4,020 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － | － | － | － | － |

| | | |
|---|---|---|
| 地域区分 | | 80物件合計 |
| 物件番号 | | |
| 物件名称 | | |
| 取得年月日 | | |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 99,030 |
| | 構成比率 | 100.0% |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 101,591 |
| | 期末評価額（百万円） | 103,878 |
| | 構成比率 | 100.0% |
| 賃貸借情報 | 賃貸可能戸数（戸） | 4,858 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 193,404.68 |
| | 賃貸面積（㎡） | 185,431.47 |
| | 稼働率 | |
| | 平成26年1月31日 | 95.9% |
| | 平成25年7月31日 | 96.2% |
| | 平成25年1月31日 | 95.1% |
| | 平成24年7月31日 | 94.0% |
| 損益情報 | 運用日数 | 180日 |
| | ①賃貸事業収入合計　（千円） | 3,596,069 |
| | 賃貸事業収入 | 3,312,812 |
| | その他賃貸事業収入 | 283,257 |
| | ②賃貸事業費用合計　（千円） | 675,046 |
| | 管理委託費 | 279,243 |
| | 公租公課 | 59,820 |
| | 水道光熱費 | 67,738 |
| | 修繕費 | 127,176 |
| | 保険料 | 5,649 |
| | 信託報酬・その他 | 135,417 |
| | ③NOI（＝①-②）（千円） | 2,921,023 |
| | ④減価償却費（千円） | 555,044 |
| | ⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円） | 2,365,978 |
| | ⑥資本的支出（千円） | 45,235 |
| | ⑦NCF（＝③-⑥）（千円） | 2,875,787 |
| 参考情報 | 経費率（＝②／①） | 18.8% |
| | 平成25年度固定資産税等年額（千円） | 408,369 |
| | 担保対象（担保対象は有） | － |

（ニ） 鑑定評価書の概要

| 物件番号 | 物件名称 | 鑑定評価書（注1） | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 鑑定評価機関 | 鑑定評価額（百万円） | 直接還元法 | | DCF法 | | |
| | | | | 収益価格（百万円） | 直接還元利回り（%） | 収益価格（百万円） | 割引率（%） | 最終還元利回り（%） |
| T-1 | KDX代官山レジデンス | F | 4,940 | 5,000 | 4.8 | 4,870 | 4.6 | 5.0 |
| T-2 | KDX代々木レジデンス | F | 1,470 | 1,480 | 4.8 | 1,450 | 4.6 | 5.0 |
| T-3 | KDX大伝馬レジデンス | F | 1,870 | 1,890 | 4.8 | 1,840 | 4.6 | 5.0 |
| T-4 | KDX岩本町レジデンス | F | 864 | 875 | 4.8 | 852 | 4.6 | 5.0 |
| T-5 | KDX文京千石レジデンス | F | 1,600 | 1,620 | 4.8 | 1,580 | 4.6 | 5.0 |
| T-6 | KDX吾妻橋レジデンス | F | 745 | 753 | 4.9 | 736 | 4.7 | 5.1 |
| T-7 | KDX志村坂上レジデンス | F | 3,000 | 3,030 | 5.2 | 2,970 | 5.0 | 5.4 |
| T-8 | ニチイホームたまプラーザ（底地） | F | 960 | - | - | 960 | 6.0 | 6.8 |
| T-9 | コスモハイム元住吉（底地） | F | 1,750 | - | - | 1,750 | 5.1 | 5.3 |
| T-10 | KDX武蔵中原レジデンス | F | 648 | 654 | 5.5 | 641 | 5.3 | 5.7 |
| T-11 | KDX千葉中央レジデンス | D | 1,580 | 1,590 | 5.6 | 1,570 | 5.4 | 5.8 |
| T-12 | KDX川口幸町レジデンス | F | 1,270 | 1,270 | 5.4 | 1,260 | 5.2 | 5.6 |
| T-13 | KDXレジデンス白金I | F | 3,040 | 3,070 | 4.8 | 3,000 | 4.6 | 5.0 |
| T-14 | KDXレジデンス白金III | F | 3,090 | 3,130 | 4.7 | 3,040 | 4.5 | 4.9 |
| T-15 | KDXレジデンス白金II | F | 2,830 | 2,860 | 4.8 | 2,790 | 4.6 | 5.0 |
| T-16 | KDXレジデンス南青山 | F | 2,240 | 2,270 | 4.6 | 2,210 | 4.4 | 4.8 |
| T-17 | KDXレジデンス南麻布 | F | 2,130 | 2,150 | 4.8 | 2,110 | 4.6 | 5.0 |
| T-18 | KDXレジデンス芝公園 | F | 1,840 | 1,850 | 4.8 | 1,820 | 4.6 | 5.0 |
| T-19 | KDXレジデンス麻布イースト | F | 1,670 | 1,690 | 4.9 | 1,650 | 4.7 | 5.1 |
| T-20 | KDXレジデンス高輪 | F | 802 | 809 | 4.7 | 794 | 4.5 | 4.9 |
| T-21 | KDXレジデンス西原 | F | 1,520 | 1,530 | 4.9 | 1,510 | 4.7 | 5.1 |
| T-22 | KDXレジデンス代官山II | F | 756 | 764 | 5.0 | 747 | 4.8 | 5.2 |
| T-23 | KDXレジデンス千駄ヶ谷 | F | 686 | 694 | 4.9 | 678 | 4.7 | 5.1 |
| T-24 | KDXレジデンス日本橋水天宮 | D | 3,400 | 3,490 | 4.8 | 3,360 | 4.6 | 5.0 |
| T-25 | KDXレジデンス日本橋箱崎 | D | 1,200 | 1,220 | 4.8 | 1,190 | 4.6 | 5.0 |
| T-26 | KDXレジデンス東新宿 | F | 3,400 | 3,430 | 4.8 | 3,360 | 4.6 | 5.0 |
| T-27 | KDXレジデンス四谷 | F | 2,290 | 2,320 | 5.0 | 2,260 | 4.8 | 5.2 |
| T-28 | KDXレジデンス西新宿 | F | 1,060 | 1,070 | 4.8 | 1,050 | 4.6 | 5.0 |
| T-29 | KDXレジデンス神楽坂 | F | 737 | 745 | 4.9 | 729 | 4.7 | 5.1 |
| T-30 | KDXレジデンス二子玉川 | F | 1,300 | 1,310 | 5.0 | 1,280 | 4.8 | 5.2 |
| T-31 | KDXレジデンス駒沢公園 | F | 954 | 965 | 4.8 | 943 | 4.6 | 5.0 |
| T-32 | KDXレジデンス三宿 | F | 792 | 800 | 4.8 | 784 | 4.6 | 5.0 |
| T-33 | KDXレジデンス用賀 | F | 735 | 742 | 4.9 | 728 | 4.7 | 5.1 |
| T-34 | KDXレジデンス下馬 | F | 611 | 618 | 5.0 | 604 | 4.8 | 5.2 |
| T-35 | ラフィネ南馬込 | F | 1,550 | 1,560 | 6.0 | 1,530 | 5.8 | 6.2 |
| T-36 | KDXレジデンス雪谷大塚 | F | 1,100 | 1,110 | 5.2 | 1,090 | 5.0 | 5.4 |
| T-37 | KDXレジデンス田園調布 | D | 1,060 | 1,070 | 5.2 | 1,050 | 5.0 | 5.4 |
| T-38 | KDXレジデンス多摩川 | F | 794 | 801 | 5.2 | 786 | 5.0 | 5.4 |
| T-39 | KDXレジデンス門前仲町 | F | 794 | 802 | 5.0 | 786 | 4.8 | 5.2 |
| T-40 | KDXレジデンス御徒町 | F | 871 | 880 | 5.1 | 862 | 4.9 | 5.3 |
| T-41 | KDXレジデンス元浅草 | F | 823 | 829 | 5.0 | 816 | 4.8 | 5.2 |
| T-42 | KDXレジデンス板橋本町 | F | 653 | 658 | 5.3 | 648 | 5.1 | 5.5 |
| T-43 | KDXレジデンス小豆沢 | F | 567 | 572 | 5.4 | 561 | 5.2 | 5.6 |

| 物件番号 | 物件名称 | 鑑定評価書（注1） | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 鑑定評価機関 | 鑑定評価額（百万円） | 直接還元法 | | DCF法 | | |
| | | | | 収益価格（百万円） | 直接還元利回り（%） | 収益価格（百万円） | 割引率（%） | 最終還元利回り（%） |
| T-44 | KDXレジデンス東武練馬 | F | 445 | 447 | 5.3 | 442 | 5.1 | 5.5 |
| T-45 | KDXレジデンス横浜関内 | F | 847 | 853 | 5.4 | 841 | 5.2 | 5.6 |
| T-46 | KDXレジデンス宮前平 | F | 1,010 | 1,020 | 5.3 | 997 | 5.1 | 5.5 |
| T-47 | KDXレジデンス町田 | F | 1,860 | 1,870 | 5.2 | 1,840 | 5.0 | 5.4 |
| R-1 | KDX豊平三条レジデンス | F | 658 | 660 | 6.1 | 655 | 5.9 | 6.3 |
| R-2 | KDX定禅寺通レジデンス | D | 1,150 | 1,160 | 5.9 | 1,150 | 5.7 | 6.1 |
| R-3 | KDX泉レジデンス | F | 1,190 | 1,200 | 5.5 | 1,180 | 5.3 | 5.7 |
| R-4 | KDX千早レジデンス | F | 1,170 | 1,170 | 5.7 | 1,160 | 5.5 | 5.9 |
| R-5 | KDX堺筋本町レジデンス | F | 3,020 | 3,050 | 5.4 | 2,990 | 5.2 | 5.6 |
| R-6 | KDX新町レジデンス | F | 1,130 | 1,140 | 5.5 | 1,120 | 5.3 | 5.7 |
| R-7 | KDX宝塚レジデンス | F | 1,660 | 1,670 | 5.6 | 1,640 | 5.4 | 5.8 |
| R-8 | KDX清水レジデンス | F | 1,880 | 1,890 | 5.7 | 1,860 | 5.5 | 5.9 |
| R-9 | KDXレジデンス大通公園 | F | 777 | 781 | 5.8 | 772 | 5.6 | 6.0 |
| R-10 | KDXレジデンス菊水四条 | F | 851 | 855 | 6.0 | 847 | 5.8 | 6.2 |
| R-11 | KDXレジデンス豊平公園 | F | 460 | 460 | 6.1 | 460 | 5.9 | 6.3 |
| R-12 | KDXレジデンス上杉 | D | 736 | 737 | 5.9 | 735 | 5.7 | 6.1 |
| R-13 | KDXレジデンス一番町 | D | 566 | 567 | 5.9 | 566 | 5.7 | 6.1 |
| R-14 | KDXレジデンス勾当台 | D | 532 | 538 | 5.9 | 530 | 5.7 | 6.1 |
| R-15 | KDXレジデンス泉中央 | D | 512 | 511 | 6.0 | 512 | 5.8 | 6.2 |
| R-16 | KDXレジデンス東桜I | F | 2,450 | 2,460 | 5.5 | 2,430 | 5.3 | 5.7 |
| R-17 | KDXレジデンス東桜II | F | 934 | 941 | 5.6 | 926 | 5.4 | 5.8 |
| R-18 | KDXレジデンス熱田神宮 | F | 878 | 878 | 5.8 | 877 | 5.6 | 6.0 |
| R-19 | KDXレジデンス西大路 | D | 834 | 839 | 5.5 | 832 | 5.3 | 5.7 |
| R-20 | KDXレジデンス西院 | D | 471 | 476 | 5.5 | 469 | 5.3 | 5.7 |
| R-21 | KDXレジデンス難波 | F | 1,450 | 1,450 | 5.8 | 1,440 | 5.6 | 6.0 |
| R-22 | KDXレジデンス難波南 | F | 1,400 | 1,410 | 5.7 | 1,390 | 5.5 | 5.9 |
| R-23 | KDXレジデンス新大阪 | F | 527 | 530 | 5.8 | 523 | 5.6 | 6.0 |
| R-24 | KDXレジデンス茨木I・II(注2) | F | 1,325 | 1,335 | 5.9 | 1,313 | 5.7 | 6.1 |
| R-25 | KDXレジデンス豊中南 | F | 755 | 759 | 5.9 | 751 | 5.7 | 6.1 |
| R-26 | KDXレジデンス守口 | F | 560 | 562 | 5.9 | 557 | 5.7 | 6.1 |
| R-27 | KDXレジデンス三宮 | F | 1,150 | 1,150 | 5.5 | 1,140 | 5.3 | 5.7 |
| R-28 | 芦屋ロイヤルホームズ | F | 1,430 | 1,440 | 5.4 | 1,410 | 5.2 | 5.6 |
| R-29 | KDXレジデンス舟入幸町 | F | 597 | 598 | 6.3 | 595 | 6.1 | 6.5 |
| R-30 | KDXレジデンス天神東II | F | 729 | 733 | 5.7 | 724 | 5.5 | 5.9 |
| R-31 | KDXレジデンス天神東I | F | 376 | 378 | 5.7 | 373 | 5.5 | 5.9 |
| R-32 | KDXレジデンス西公園 | F | 778 | 786 | 5.6 | 769 | 5.4 | 5.8 |
| R-33 | KDXレジデンス平尾浄水町 | F | 788 | 794 | 5.4 | 782 | 5.2 | 5.6 |
| 合計 | | － | 103,878 | 102,069 | － | 102,843 | － | － |

（注1） 「鑑定評価書」については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）又は大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額及び収益価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点（平成26年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

（注2） 対象不動産は、2棟の建物からなり、鑑定評価額及び収益価格はいずれも2棟の合計の数値を記載しています。

（ホ） 建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

| 物件番号 | 物件名称 | 建物状況評価報告書（注1）（注2） | | | | 地震リスク診断報告書 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 委託調査会社 | 短期修繕費（千円） | 長期修繕費（千円） | 調査書日付又は年月 | PML値（%）（注3） |
| T-1 | KDX代官山レジデンス | H | 2,620 | 130,070 | 平成23年11月 | 11.10 |
| T-2 | KDX代々木レジデンス | H | 590 | 38,370 | 平成23年10月 | 6.26 |
| T-3 | KDX大伝馬レジデンス | H | 250 | 40,900 | 平成23年10月 | 6.54 |
| T-4 | KDX岩本町レジデンス | H | 30 | 22,960 | 平成23年10月 | 4.39 |
| T-5 | KDX文京千石レジデンス | H | 170 | 64,330 | 平成23年10月 | 4.79 |
| T-6 | KDX吾妻橋レジデンス | T | － | 48,748 | 平成23年10月 | 5.07 |
| T-7 | KDX志村坂上レジデンス | H | 480 | 73,310 | 平成23年10月 | 5.51 |
| T-8 | ニチイホームたまプラーザ（底地） | － | － | － | － | － |
| T-9 | コスモハイム元住吉（底地） | － | － | － | － | － |
| T-10 | KDX武蔵中原レジデンス | H | 750 | 41,420 | 平成23年10月 | 12.49 |
| T-11 | KDX千葉中央レジデンス | T | － | 109,980 | 平成23年10月 | 6.48 |
| T-12 | KDX川口幸町レジデンス | H | 550 | 51,020 | 平成23年11月 | 6.52 |
| T-13 | KDXレジデンス白金I | H | 4,500 | 136,210 | 平成25年 5月 | 5.13 |
| T-14 | KDXレジデンス白金III | H | 1,210 | 67,080 | 平成25年 5月 | 4.63 |
| T-15 | KDXレジデンス白金II | H | 860 | 113,040 | 平成25年 5月 | 10.11 |
| T-16 | KDXレジデンス南青山 | H | 500 | 53,200 | 平成25年 4月 | 8.49 |
| T-17 | KDXレジデンス南麻布 | H | 2,360 | 95,680 | 平成25年 4月 | 2.63 |
| T-18 | KDXレジデンス芝公園 | H | 730 | 83,640 | 平成25年 4月 | 11.99 |
| T-19 | KDXレジデンス麻布イースト | T | － | 55,348 | 平成25年 5月 | 6.99 |
| T-20 | KDXレジデンス高輪 | H | 440 | 30,980 | 平成25年 4月 | 7.46 |
| T-21 | KDXレジデンス西原 | H | 1,590 | 75,100 | 平成25年 4月 | 9.99 |
| T-22 | KDXレジデンス代官山II | H | 1,620 | 39,440 | 平成25年 4月 | 8.54 |
| T-23 | KDXレジデンス千駄ヶ谷 | T | － | 20,925 | 平成25年 6月 | 4.12 |
| T-24 | KDXレジデンス日本橋水天宮 | H | 760 | 123,230 | 平成25年 4月 | 11.45 |
| T-25 | KDXレジデンス日本橋箱崎 | H | 1,920 | 64,150 | 平成25年 4月 | 7.34 |
| T-26 | KDXレジデンス東新宿 | H | 2,980 | 120,940 | 平成25年 4月 | 7.48 |
| T-27 | KDXレジデンス四谷 | T | － | 83,195 | 平成25年 6月 | 7.23 |
| T-28 | KDXレジデンス西新宿 | H | 730 | 60,820 | 平成25年 4月 | 5.70 |
| T-29 | KDXレジデンス神楽坂 | H | 420 | 36,280 | 平成25年 4月 | 4.83 |
| T-30 | KDXレジデンス二子玉川 | T | － | 69,627 | 平成25年 5月 | 7.65 |
| T-31 | KDXレジデンス駒沢公園 | H | 590 | 37,710 | 平成25年 5月 | 5.09 |
| T-32 | KDXレジデンス三宿 | H | 330 | 37,400 | 平成25年 5月 | 9.32 |
| T-33 | KDXレジデンス用賀 | H | 10 | 44,800 | 平成25年 5月 | 8.41 |
| T-34 | KDXレジデンス下馬 | H | 340 | 36,170 | 平成25年 5月 | 9.70 |
| T-35 | ラフィネ南馬込 | H | 19,560 | 75,840 | 平成25年 5月 | 11.83 |
| T-36 | KDXレジデンス雪谷大塚 | H | 640 | 53,470 | 平成25年 4月 | 7.56 |
| T-37 | KDXレジデンス田園調布 | H | 6,550 | 53,960 | 平成25年 4月 | 8.09 |
| T-38 | KDXレジデンス多摩川 | T | － | 32,130 | 平成25年 6月 | 11.33 |
| T-39 | KDXレジデンス門前仲町 | H | 630 | 54,120 | 平成25年 5月 | 12.28 |
| T-40 | KDXレジデンス御徒町 | H | 810 | 55,320 | 平成25年 5月 | 5.91 |
| T-41 | KDXレジデンス元浅草 | H | 980 | 58,660 | 平成25年 5月 | 6.01 |
| T-42 | KDXレジデンス板橋本町 | H | 5,390 | 42,060 | 平成25年 4月 | 7.65 |
| T-43 | KDXレジデンス小豆沢 | H | 530 | 36,890 | 平成25年 4月 | 6.60 |
| T-44 | KDXレジデンス東武練馬 | T | － | 24,515 | 平成25年 6月 | 9.95 |
| T-45 | KDXレジデンス横浜関内 | H | 380 | 91,140 | 平成25年 4月 | 13.40 |

| 物件番号 | 物件名称 | 建物状況評価報告書（注1）（注2） | | | | 地震リスク診断報告書 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 委託調査会社 | 短期修繕費（千円） | 長期修繕費（千円） | 調査書日付又は年月 | PML値（%）（注3） |
| T-46 | KDXレジデンス宮前平 | T | － | 71,511 | 平成25年 5月 | 11.17 |
| T-47 | KDXレジデンス町田 | S | － | 53,200 | 平成25年6月12日 | 14.54 |
| R-1 | KDX豊平三条レジデンス | H | 480 | 37,990 | 平成23年10月 | 0.92 |
| R-2 | KDX定禅寺通レジデンス | H | 750 | 48,900 | 平成23年10月 | 2.27 |
| R-3 | KDX泉レジデンス | H | 300 | 26,110 | 平成23年10月 | 14.85 |
| R-4 | KDX千早レジデンス | H | 650 | 41,190 | 平成23年10月 | 13.69 |
| R-5 | KDX堺筋本町レジデンス | T | － | 148,180 | 平成23年10月 | 5.22 |
| R-6 | KDX新町レジデンス | T | － | 65,424 | 平成23年10月 | 12.55 |
| R-7 | KDX宝塚レジデンス | T | － | 35,657 | 平成23年10月 | 13.35 |
| R-8 | KDX清水レジデンス | H | 2,050 | 88,710 | 平成23年10月 | 5.41 |
| R-9 | KDXレジデンス大通公園 | H | 680 | 49,240 | 平成25年 5月 | 1.90 |
| R-10 | KDXレジデンス菊水四条 | H | 1,000 | 53,820 | 平成25年 5月 | 2.99 |
| R-11 | KDXレジデンス豊平公園 | H | 940 | 40,400 | 平成25年 5月 | 2.53 |
| R-12 | KDXレジデンス上杉 | H | 910 | 44,320 | 平成25年 5月 | 1.75 |
| R-13 | KDXレジデンス一番町 | H | 460 | 32,630 | 平成25年 5月 | 1.95 |
| R-14 | KDXレジデンス勾当台 | H | 220 | 31,160 | 平成25年 5月 | 1.60 |
| R-15 | KDXレジデンス泉中央 | H | 320 | 26,330 | 平成25年 5月 | 4.59 |
| R-16 | KDXレジデンス東桜I | H | 50 | 115,100 | 平成25年 5月 | 4.76 |
| R-17 | KDXレジデンス東桜II | H | 1,240 | 85,190 | 平成25年 5月 | 10.73 |
| R-18 | KDXレジデンス熱田神宮 | H | 560 | 83,940 | 平成25年 5月 | 13.87 |
| R-19 | KDXレジデンス西大路 | H | 1,420 | 48,290 | 平成25年 5月 | 6.28 |
| R-20 | KDXレジデンス西院 | H | 1,200 | 39,830 | 平成25年 5月 | 6.40 |
| R-21 | KDXレジデンス難波 | H | 100 | 111,610 | 平成25年 5月 | 12.33 |
| R-22 | KDXレジデンス難波南 | H | 150 | 114,580 | 平成25年 5月 | 15.40 |
| R-23 | KDXレジデンス新大阪 | T | － | 28,199 | 平成25年 6月 | 13.08 |
| R-24 | KDXレジデンス茨木I・II(注5) | H | 2,360 | 136,770 | 平成25年 5月 | 8.09 |
| R-25 | KDXレジデンス豊中南 | T | － | 36,403 | 平成25年 5月 | 10.50 |
| R-26 | KDXレジデンス守口 | T | － | 38,761 | 平成25年 6月 | 12.83 |
| R-27 | KDXレジデンス三宮 | H | 130 | 57,720 | 平成25年 5月 | 9.17 |
| R-28 | 芦屋ロイヤルホームズ | H | 1,930 | 87,120 | 平成25年 5月 | 11.56 |
| R-29 | KDXレジデンス舟入幸町 | T | － | 34,682 | 平成25年 5月 | 6.34 |
| R-30 | KDXレジデンス天神東II | H | 2,090 | 62,150 | 平成25年 5月 | 2.18 |
| R-31 | KDXレジデンス天神東I | H | 1,490 | 52,750 | 平成25年 5月 | 5.47 |
| R-32 | KDXレジデンス西公園 | H | 940 | 54,610 | 平成25年 5月 | 5.91 |
| R-33 | KDXレジデンス平尾浄水町 | H | 680 | 32,690 | 平成25年 5月 | 2.69 |
| 合計（注4） | | － | 85,900 | 4,799,345 | － | 5.35 |

（注1） 「建物状況評価報告書」については、株式会社ハイ国際コンサルタント（記号「H」）、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（記号「T」）又は損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（記号「S」）が、保有資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を保有資産の取得に先立ち実施し、作成した報告書の概要を記載しています。ただし、当該報告書の内容については、一定時点における建物状況評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の正確性について保証するものではありません。

（注2） 「短期修繕費」とは、今後1年間に必要とされる修繕費見積額の合計であり、「長期修繕費」とは今後2～12年間に必要とされる修繕費見積額の合計です。これらの見積額は建物状況評価報告書日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、今後の修繕費を算出するうえで、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

（注3） PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が平成25年6月付で、それぞれ作成した地震PML評価報告書（レベル2）に基づき記載しています。

（注4） PML値の「合計」欄については、T-8及びT-9を除く78物件のポートフォリオPML値を記載しています。

（注5） 対象不動産は、2棟の建物からなり、短期修繕費、長期修繕費及びPML値は、いずれも、2棟の合計の数値を記載しています。

（へ） 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

保有資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、次のとおりです。なお、本投資法人は、当期末の保有資産に係る構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本「（へ）設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等」において同じです。）の妥当性について第三者による調査を実施しており、いずれの物件についても、本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社の場合）又は建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当該構造計算書に記述されている内容によって、設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨（株式会社ハイ国際コンサルタントの場合）の調査結果を得ています。

| 物件番号 | 物件名称 | 設計者 | 施工者 | 建築確認機関 | 調査機関<br>又は<br>構造計算適合性判定者 |
|---|---|---|---|---|---|
| T-1 | KDX代官山レジデンス | 清水建設株式会社 | 清水建設株式会社 | 日本イーアールアイ株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-2 | KDX代々木レジデンス | 株式会社エムエーシー建築事務所 | 株式会社佐藤秀 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-3 | KDX大伝馬レジデンス | 株式会社長谷建築設計事務所 | 西松建設株式会社 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| T-4 | KDX岩本町レジデンス | 旭化成設計株式会社 | 佐伯建設工業株式会社 | 株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-5 | KDX文京千石レジデンス | 株式会社長谷建築設計事務所 | 西武建設株式会社 | 株式会社都市居住評価センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-6 | KDX吾妻橋レジデンス | 高橋英二建築設計事務所 | 株式会社Human21 | 日本建築検査協会株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-7 | KDX志村坂上レジデンス | 株式会社新井組 | 株式会社新井組 | 株式会社国際確認検査センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-8 | ニチイホームたまプラーザ（底地） | － | － | － | － |
| T-9 | コスモハイム元住吉（底地） | － | － | － | － |
| T-10 | KDX武蔵中原レジデンス | 株式会社平安設計 | 戸田建設株式会社 | 神奈川県川崎市 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-11 | KDX千葉中央レジデンス | 株式会社建築設計アーキフォルム | 松井建設株式会社 | 日本建築検査協会株式会社 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| T-12 | KDX川口幸町レジデンス | 株式会社スタイレックス | 株式会社本間組 | 株式会社国際確認検査センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-13 | KDXレジデンス白金I | 株式会社安宅設計 | 株式会社熊谷組 | 日本イーアールアイ株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-14 | KDXレジデンス白金III | ケネディクス・デベロップメント株式会社 | 株式会社ナカノフドー建設 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-15 | KDXレジデンス白金II | 清水建設株式会社 | 清水建設株式会社 | 株式会社東京建築検査機構 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-16 | KDXレジデンス南青山 | 清水建設株式会社 | 清水建設株式会社 | 株式会社東京建築検査機構 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-17 | KDXレジデンス南麻布 | 東急建設株式会社 | 東急建設株式会社 | 財団法人日本建築センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-18 | KDXレジデンス芝公園 | 株式会社間組 | 株式会社間組 | イーホームズ株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-19 | KDXレジデンス麻布イースト | 株式会社アルカディア建築設計事務所 | オリエンタル建設株式会社 | 東京都港区 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| T-20 | KDXレジデンス高輪 | 株式会社ヒロ・デザインオフィス | 村本建設株式会社 | 株式会社都市居住評価センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-21 | KDXレジデンス西原 | 東急建設株式会社 | 東急建設株式会社 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-22 | KDXレジデンス代官山II | 株式会社設計工房アーキマン | 勝村建設株式会社 | 東京都渋谷区 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-23 | KDXレジデンス千駄ヶ谷 | ケネディクス・デベロップメント株式会社 | 志眞建設株式会社 | ハウスプラス住宅保証株式会社 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| T-24 | KDXレジデンス日本橋水天宮 | 株式会社一級建築士事務所アルテ・ワン | 五洋建設株式会社 | 東京都中央区 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |

| 物件番号 | 物件名称 | 設計者 | 施工者 | 建築確認機関 | 調査機関又は構造計算適合性判定者 |
|---|---|---|---|---|---|
| T-25 | KDXレジデンス日本橋箱崎 | 有限会社空間企画研究所 | 馬淵建設株式会社 | 東京都中央区 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-26 | KDXレジデンス東新宿 | 有限会社イデアプランニング | みらい建設工業株式会社 | イーハウス建築センター株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-27 | KDXレジデンス四谷 | 株式会社グローバルエンヴァイロンメントシンクタンク | 東海興業株式会社 | 株式会社東京建築検査機構 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| T-28 | KDXレジデンス西新宿 | 株式会社吉田正志建築設計室 | 風越建設株式会社 | イーホームズ株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-29 | KDXレジデンス神楽坂 | イングレス株式会社 | 株式会社合田工務店 | イーハウス建築センター株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-30 | KDXレジデンス二子玉川 | 株式会社スピリッツ・オフィス | 大豊建設株式会社 | 東京都世田谷区 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| T-31 | KDXレジデンス駒沢公園 | 清水建設株式会社 | 清水建設株式会社 | 東京建築検査機構株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-32 | KDXレジデンス三宿 | 株式会社スタジオ建築計画 | 株式会社合田工務店 | 株式会社国際確認検査センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-33 | KDXレジデンス用賀 | 株式会社グローバン企画 | 馬淵建設株式会社 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-34 | KDXレジデンス下馬 | 有限会社イズム建築計画 | 株式会社片山組 | イーホームズ株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-35 | ラフィネ南馬込 | 株式会社諒建築設計事務所 | 日産建設株式会社 | 東京都大田区 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-36 | KDXレジデンス雪谷大塚 | 有限会社福家設計事務所 | 株式会社藤木工務店 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-37 | KDXレジデンス田園調布 | 株式会社フジタ | 株式会社フジタ | 東京都 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-38 | KDXレジデンス多摩川 | 株式会社IAO竹田設計 | 松井建設株式会社 | 東京都大田区 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| T-39 | KDXレジデンス門前仲町 | 株式会社野村設計 | 株式会社JAL建設 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-40 | KDXレジデンス御徒町 | 株式会社建築設計アーキフォルム | 松井建設株式会社 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-41 | KDXレジデンス元浅草 | 株式会社石橋組 | 株式会社石橋組 | イーホームズ株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-42 | KDXレジデンス板橋本町 | 株式会社エスポワール | 新日本建設株式会社 | 株式会社東京建築検査機構 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-43 | KDXレジデンス小豆沢 | 株式会社石黒設計 | 野村建設工業株式会社、株式会社福子工務店 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-44 | KDXレジデンス東武練馬 | 有限会社森田中山建築設計事務所 | 株式会社コバ建設 | 東京都練馬区 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| T-45 | KDXレジデンス横浜関内 | 株式会社スーパービジョン | 株式会社淺沼組 | 日本イーアールアイ株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| T-46 | KDXレジデンス宮前平 | 株式会社スピリッツ・オフィス | 株式会社熊谷組 | 神奈川県川崎市 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| T-47 | KDXレジデンス町田 | 株式会社NEOデザイン | 株式会社イチケン | 日本ERI株式会社 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| R-1 | KDX豊平三条レジデンス | 山一・白川設計共同企業体 | 山一建設株式会社 | 北海道札幌市 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-2 | KDX定禅寺通レジデンス | 杉山組建築設計事務所 | 株式会社杉山組 | 財団法人宮城県建築住宅センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-3 | KDX泉レジデンス | 株式会社岸設計 | 株式会社守谷商会 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| R-4 | KDX千早レジデンス | ISO設計株式会社 | 大井建設株式会社 | 愛知県名古屋市 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-5 | KDX堺筋本町レジデンス | 株式会社京阪都市設計 | 岩出建設株式会社 | 株式会社I-PEC | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-6 | KDX新町レジデンス | 株式会社カイ設計 | 株式会社森本組 | 株式会社国際確認検査センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |

| 物件番号 | 物件名称 | 設計者 | 施工者 | 建築確認機関 | 調査機関又は構造計算適合性判定者 |
|---|---|---|---|---|---|
| R-7 | KDX宝塚レジデンス | 株式会社藏建築設計事務所 | 佐藤工業株式会社 | 株式会社国際確認検査センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-8 | KDX清水レジデンス | 株式会社さとうベネック | 株式会社奥村組・株式会社さとうベネック | 日本ERI株式会社 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| R-9 | KDXレジデンス大通公園 | 有限会社プレゼンス | 久末弘信建設株式会社 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-10 | KDXレジデンス菊水四条 | 株式会社アイ・エー・シー | 青木あすなろ建設株式会社 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-11 | KDXレジデンス豊平公園 | 有限会社プレゼンス | 久末弘信建設株式会社 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-12 | KDXレジデンス上杉 | 安藤建設株式会社 | 安藤建設株式会社 | 財団法人宮城県建築住宅センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-13 | KDXレジデンス一番町 | 株式会社杉山組建築設計事務所 | 株式会社杉山組 | 財団法人宮城県建築住宅センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-14 | KDXレジデンス勾当台 | 株式会社杉山組建築設計事務所 | 株式会社杉山組 | 財団法人宮城県建築住宅センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-15 | KDXレジデンス泉中央 | 株式会社杉山組建築設計事務所 | 株式会社杉山組 | 財団法人宮城県建築住宅センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-16 | KDXレジデンス東桜I | ISO設計株式会社 | 佐藤工業株式会社 | 株式会社確認サービス | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-17 | KDXレジデンス東桜II | 株式会社ケイプラン | 佐藤工業株式会社 | 株式会社確認サービス | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-18 | KDXレジデンス熱田神宮 | 株式会社澤田建築事務所 | 大井建設株式会社 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-19 | KDXレジデンス西大路 | 株式会社京阪都市設計 | 株式会社長村組 | 株式会社I-PEC | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-20 | KDXレジデンス西院 | 株式会社京阪都市設計 | 株式会社長村組 | 株式会社I-PEC | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-21 | KDXレジデンス難波 | 株式会社ナカノフドー建設 | 株式会社ナカノフドー建設 | 株式会社国際確認検査センター | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-22 | KDXレジデンス難波南 | 株式会社奥村組 | 株式会社奥村組 | 財団法人日本建築総合試験所 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-23 | KDXレジデンス新大阪 | 信和建設株式会社 | 信和建設株式会社 | 財団法人大阪市建築技術協会 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| R-24 | KDXレジデンス茨木I・II | I：株式会社間組<br>II：ハザマサービス株式会社・株式会社間組 | I：株式会社間組<br>II：株式会社掛谷工務店 | 大阪府茨木市 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-25 | KDXレジデンス豊中南 | 株式会社生原建築事務所 | スナダ建設株式会社 | 株式会社日本確認検査センター | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| R-26 | KDXレジデンス守口 | 株式会社楡建築企画設計 | 栗本建設工業株式会社 | 株式会社国際確認検査センター | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| R-27 | KDXレジデンス三宮 | 株式会社空間計画研究所 | フジ工務店株式会社 | 建築検査機構株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-28 | 芦屋ロイヤルホームズ | 株式会社竹中工務店 | 株式会社竹中工務店・株式会社イチケン・株式会社永瀬建設工業 | 兵庫県 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-29 | KDXレジデンス舟入幸町 | 株式会社真野設計 | 松本建設株式会社 | ハウスプラス中国住宅保証株式会社 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| R-30 | KDXレジデンス天神東II | 大山設計事務所 | 株式会社森本組 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-31 | KDXレジデンス天神東I | 山本建築工房 | 株式会社オークス建設 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-32 | KDXレジデンス西公園 | 株式会社マサキ設計事務所 | 株式会社錢高組 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| R-33 | KDXレジデンス平尾浄水町 | 有限会社福永博建築研究所 | 松井建設株式会社 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |

（注） 設計者、施工者、建築確認機関の各欄に記載の名称については、各物件の竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

（ト） ポートフォリオ分散の状況

a. 地域別の分布（取得価格ベース）

（平成26年1月31日現在）

| 地域 | 物件数 | 取得価格（千円） | 比率（%）（注1） |
|---|---|---|---|
| 都心5区（注2） | 21 | 40,205,000 | 40.6 |
| 東京経済圏（都心5区を除きます。） | 26 | 26,863,000 | 27.1 |
| 地方経済圏 | 33 | 31,962,500 | 32.3 |
| 合計 | 80 | 99,030,500 | 100.0 |

（注1）「比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。本(ト)において、以下同じです。
（注2）千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

b. タイプ別の分布（取得価格ベース）

（平成26年1月31日現在）

| タイプ | 物件数 | 取得価格（千円） | 比率（%） |
|---|---|---|---|
| シングル | 29 | 30,975,000 | 32.2 |
| スモール・ファミリー | 33 | 43,260,500 | 44.9 |
| ファミリー | 16 | 22,085,000 | 22.9 |
| 合計 | 78 | 96,320,500 | 100.0 |

（注）タイプ別の分布割合は、T-8及びT-9の取得価格を除外して算出しています。

(チ) 運用資産の資本的支出

a. 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<br>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<br>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<br>至平成26年8月 | 5,830 | － | － |
| R-21 | 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<br>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<br>至平成26年8月 | 2,244 | － | － |

b. 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<br>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<br>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 |

c. 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<br>自平成23年11月15日<br>至平成24年7月31日 | 第2期<br>自平成24年8月1日<br>至平成25年1月31日 | 第3期<br>自平成25年2月1日<br>至平成25年7月31日 | 第4期<br>自平成25年8月1日<br>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 |

（リ） 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第4期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

（ヌ） 主要なテナントの概要

平成26年1月31日現在において、主要なテナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）は、次のとおりです。

| テナント名 | 業種 | 物件番号 | 物件名 | 賃貸面積（㎡） | 年間賃料（千円）（注1） | 敷金等（千円）（注2） | 契約満了予定日（注3） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 株式会社長谷工ライブネット | 不動産管理業 | T-22 | KDXレジデンス代官山II | 985.10 | 46,380 | 9,470 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-26 | KDXレジデンス東新宿 | 4,177.75 | 199,506 | 23,463 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-29 | KDXレジデンス神楽坂 | 841.21 | 44,184 | 7,432 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-33 | KDXレジデンス用賀 | 987.48 | 42,312 | 7,103 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-36 | KDXレジデンス雪谷大塚 | 1,463.97 | 72,348 | 10,818 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-38 | KDXレジデンス多摩川 | 1,129.34 | 51,780 | 8,149 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-42 | KDXレジデンス板橋本町 | 1,082.98 | 45,444 | 6,485 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-47 | KDXレジデンス町田 | 3,399.56 | 106,245 | 19,953 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-19 | KDXレジデンス西大路 | 2,195.29 | 61,006 | 6,384 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-20 | KDXレジデンス西院 | 1,049.32 | 34,296 | 2,498 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-21 | KDXレジデンス難波 | 3,259.11 | 107,738 | 10,285 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-22 | KDXレジデンス難波南 | 3,706.12 | 111,172 | 10,003 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-24 | KDXレジデンス茨木I・II | 4,548.39 | 105,225 | 10,616 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-25 | KDXレジデンス豊中南 | 1,994.49 | 58,824 | 3,874 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-26 | KDXレジデンス守口 | 1,869.10 | 42,948 | 3,684 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-28 | 芦屋ロイヤルホームズ | 3,628.40 | 121,656 | 22,596 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-30 | KDXレジデンス天神東II | 2,561.22 | 56,784 | 3,980 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-32 | KDXレジデンス西公園 | 2,303.08 | 53,448 | 6,591 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-33 | KDXレジデンス平尾浄水町 | 2,017.93 | 55,380 | 6,429 | 平成26年 8月 6日 |
| 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ | 不動産管理業 | T-2 | KDX代々木レジデンス | 1,569.53 | 88,274 | 8,735 | 平成26年 4月30日 |
| | | T-3 | KDX大伝馬レジデンス | 2,267.61 | 107,432 | 11,645 | 平成26年 4月30日 |
| | | T-4 | KDX岩本町レジデンス | 1,131.24 | 54,180 | 5,459 | 平成26年 4月30日 |
| | | T-5 | KDX文京千石レジデンス | 1,874.07 | 89,574 | 9,200 | 平成26年 4月30日 |
| | | T-7 | KDX志村坂上レジデンス | 5,980.00 | 190,118 | 34,260 | 平成26年 4月30日 |
| | | T-11 | KDX千葉中央レジデンス | 3,355.31 | 114,864 | 11,444 | 平成26年 4月30日 |
| | | T-23 | KDXレジデンス千駄ヶ谷 | 748.96 | 40,512 | 7,013 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-3 | KDX泉レジデンス | 2,731.74 | 73,932 | 9,352 | 平成26年 4月30日 |
| | | R-4 | KDX千早レジデンス | 2,791.10 | 85,356 | 9,763 | 平成26年 4月30日 |
| | | R-8 | KDX清水レジデンス | 5,970.12 | 132,063 | 13,949 | 平成26年 4月30日 |
| | | R-16 | KDXレジデンス東桜I | 6,088.83 | 187,652 | 13,981 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-17 | KDXレジデンス東桜II | 2,655.31 | 75,062 | 12,266 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-18 | KDXレジデンス熱田神宮 | 2,675.29 | 74,136 | 10,674 | 平成26年 8月 6日 |
| | | R-31 | KDXレジデンス天神東I | 1,221.43 | 30,732 | 1,897 | 平成26年 8月 6日 |
| 東京建物不動産販売株式会社 | 不動産管理業 | T-6 | KDX吾妻橋レジデンス | 1,031.09 | 47,364 | 5,591 | 平成26年 4月30日 |
| | | T-10 | KDX武蔵中原レジデンス | 1,939.78 | 45,444 | 7,519 | 平成26年 4月30日 |
| | | T-17 | KDXレジデンス南麻布 | 2,538.70 | 130,116 | 17,767 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-21 | KDXレジデンス西原 | 2,189.42 | 93,012 | 15,221 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-28 | KDXレジデンス西新宿 | 1,281.60 | 64,632 | 10,084 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-30 | KDXレジデンス二子玉川 | 2,270.58 | 78,456 | 13,018 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-37 | KDXレジデンス田園調布 | 2,293.90 | 68,964 | 11,563 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-39 | KDXレジデンス門前仲町 | 987.81 | 45,038 | 7,646 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-40 | KDXレジデンス御徒町 | 1,278.74 | 56,352 | 4,630 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-41 | KDXレジデンス元浅草 | 1,227.15 | 54,018 | 8,429 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-43 | KDXレジデンス小豆沢 | 957.34 | 37,986 | 3,075 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-45 | KDXレジデンス横浜関内 | 1,478.29 | 60,972 | 9,493 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-46 | KDXレジデンス宮前平 | 2,330.28 | 67,428 | 11,121 | 平成26年 8月 6日 |

| テナント名 | 業種 | 物件番号 | 物件名 | 賃貸面積（㎡） | 年間賃料（千円）（注1） | 敷金等（千円）（注2） | 契約満了予定日（注3） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | 不動産管理業 | T-1 | KDX代官山レジデンス | 5,023.87 | 275,763 | 74,451 | 平成26年 4月30日 |
| | | T-13 | KDXレジデンス白金I | 3,513.77 | 185,182 | 81,761 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-15 | KDXレジデンス白金II | 2,858.14 | 170,653 | 22,285 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-19 | KDXレジデンス麻布イースト | 1,743.95 | 99,528 | 13,840 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-20 | KDXレジデンス高輪 | 1,034.27 | 51,972 | 7,537 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-27 | KDXレジデンス四谷 | 2,911.32 | 138,702 | 29,087 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-32 | KDXレジデンス三宿 | 1,078.12 | 50,916 | 7,794 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-34 | KDXレジデンス下馬 | 803.71 | 38,556 | 6,298 | 平成26年 8月 6日 |
| | | T-44 | KDXレジデンス東武練馬 | 931.82 | 35,184 | 5,071 | 平成26年 8月 6日 |

（注1） 「年間賃料」とは、第4期末（平成26年1月31日）現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された賃料及び共益費（契約書上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注2） 「敷金等」とは、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている契約等に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注3） 契約更改の方法については、賃貸借期間満了日の3か月前までに、信託受託者又は賃借人のいずれかが相手方に対して書面による意思表示を行わない限り、賃貸借期間は1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

③【その他投資資産の主要なもの】

不動産を信託財産とする信託受益権は前記「②　投資不動産物件」に一括して記載しています。なお、かかる不動産を信託財産とする信託受益権のほか、平成26年1月31日現在、本投資法人が保有するその他投資資産はありません。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

下記各計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は、次のとおりです。なお、本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

| 年月日 | 総資産額<br>(百万円)<br>(注1) | 純資産総額<br>(百万円)<br>(注1) | 1口当たり純資産額<br>(円) |
|---|---|---|---|
| 第1期計算期間末<br>(平成24年7月31日) | 32,994<br>(32,739) | 14,028<br>(13,773) | 185,953<br>(182,575) |
| 第2期計算期間末<br>(平成25年1月31日) | 33,195<br>(32,732) | 14,213<br>(13,749) | 188,402<br>(182,257) |
| 第3期計算期間末<br>(平成25年7月31日) | 33,025<br>(32,619) | 14,171<br>(13,764) | 187,847<br>(182,457) |
| 第4期計算期間末<br>(平成26年1月31日) | 107,400<br>(105,768) | 50,208<br>(48,576) | 207,800<br>(201,044) |

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
(注2) 括弧内の数値は、分配落後の金額です。

(本投資証券の取引所価格の推移)

| | 期 | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 各計算期間の最高・最低投資口価格 | 決算年月 | 平成24年7月 | 平成25年1月 | 平成25年7月 | 平成26年1月 |
| | 最高(円) | 183,000 | 192,700 | 234,500 | 190,500 |
| | 最低(円) | 169,700 | 164,900 | 185,500 | 228,200 |

| | 月別 | 平成25年8月 | 平成25年9月 | 平成25年10月 | 平成25年11月 | 平成25年12月 | 平成26年1月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 当期の月別最高・最低投資口価格 | 最高(円) | 221,900 | 214,500 | 213,900 | 217,000 | 227,600 | 228,200 |
| | 最低(円) | 190,500 | 193,800 | 205,400 | 208,200 | 215,500 | 215,200 |

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

| 計算期間 | 分配総額<br>（百万円） | 1口当たり分配金<br>（円） |
|---|---|---|
| 第1期（自　平成23年11月15日<br>至　平成24年 7月31日） | 254 | 3,378 |
| 第2期（自　平成24年 8月 1日<br>至　平成25年 1月31日） | 463 | 6,145 |
| 第3期（自　平成25年 2月 1日<br>至　平成25年 7月31日） | 406 | 5,390 |
| 第4期（自　平成25年 8月 1日<br>至　平成26年 1月31日） | 1,632 | 6,756 |

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

| 計算期間 | 自己資本利益率<br>（注1） | 年換算値<br>（注2） |
|---|---|---|
| 第1期（自　平成23年11月15日<br>至　平成24年 7月31日） | 1.8％ | 6.9％ |
| 第2期（自　平成24年 8月 1日<br>至　平成25年 1月31日） | 3.3％ | 6.5％ |
| 第3期（自　平成25年 2月 1日<br>至　平成25年 7月31日） | 2.9％ | 5.8％ |
| 第4期（自　平成25年 8月 1日<br>至　平成26年 1月31日） | 5.1％ | 10.1％ |

（注1）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2）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、年換算値を算出しています。

# 第二部【投資法人の詳細情報】

## 第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

| | |
|---|---|
| 平成23年11月10日 | 設立企画人（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社（現　ケネディクス不動産投資顧問株式会社））による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出 |
| 平成23年11月15日 | 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立 |
| 平成23年11月29日 | 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請 |
| 平成23年12月13日 | 投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号　関東財務局長　第76号） |
| 平成24年 2月16日 | 規約の変更 |
| 平成24年 4月25日 | 日本国内における公募による新投資口発行 |
| 平成24年 4月26日 | 東京証券取引所に上場 |
| 平成25年10月31日 | 規約の変更 |

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴（会社名等当時） | | 所有投資口数（口） |
|---|---|---|---|---|
| 執行役員 | 田中　晃<br>(注) | 昭和62年 4月<br>平成12年 9月<br>平成16年 1月<br><br>平成18年 9月<br><br>平成20年 4月<br><br>平成21年12月<br><br>平成22年 2月<br><br>平成22年 3月<br>平成23年 8月<br><br>平成23年11月<br><br>平成25年10月<br><br>平成26年 2月 | 安田信託銀行株式会社<br>ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社<br>ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社　出向　執行役員COO<br>ケネディクス株式会社　執行役員　戦略投資部長<br>ケネディクス株式会社　上席執行役員　戦略投資部長<br>ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社　取締役<br>ケネディクス・アドバイザーズ株式会社　代表取締役<br>ケネディクス株式会社　取締役<br>ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社　出向　代表取締役<br>ケネディクス・レジデンシャル投資法人　執行役員（現任）<br>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KDRファンド本部長<br>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（現任） | 10 |
| 監督役員 | 千葉　理 | 昭和62年 4月<br>平成15年 4月<br>平成16年10月<br><br>平成18年10月<br>平成22年 4月<br>平成23年11月 | 三菱商事株式会社<br>最高裁判所司法研修所<br>弁護士登録（第二東京弁護士会所属）<br>曙綜合法律事務所（現任）<br>桐蔭横浜大学法科大学院客員教授<br>桐蔭横浜大学法科大学院准教授（現任）<br>ケネディクス・レジデンシャル投資法人　監督役員（現任） | ― |
| 監督役員 | 小川　聡 | 平成元 年10月<br>平成 5年 3月<br>平成10年 1月<br>平成10年 4月<br>平成23年11月 | 中央新光監査法人<br>公認会計士登録<br>小川公認会計士事務所設立（現任）<br>税理士登録<br>ケネディクス・レジデンシャル投資法人　監督役員（現任） | ― |

（注）田中晃は、本資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、平成25年10月15日付で金融庁長官に対して届け出ています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第5項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第19条第2項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第2項ただし書）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第19条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成25年10月31日開催の第2回投資主総会において規約を変更しました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

本投資法人は、平成25年8月及び9月に新投資口の発行を行いました。かかる新投資口の発行の詳細については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 (ハ) 運用状況 ③ 当期の概況 (C) 資金調達」をご参照下さい。また、出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (5) 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所に上場しており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。なお、本投資法人は、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できる旨、規約が改正されましたが、かかる改正は、投資法人が自己投資口を取得することができる場合として、新たに、予め規約にその旨を定めた場合を追加する投信法の改正の施行日に効力を生じるものとされています。当該改正法は、公布の日（平成25年6月19日）から1年6月以内の政令が定める日から施行される予定です。

# 第3【管理及び運営】

## 1【資産管理等の概要】

### ⑴【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類ごとに定めます（規約第35条第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)乃至(ハ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)乃至(ハ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ホ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

(ト) 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(チ) 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(ヘ)及び(ト)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(リ) デリバティブ取引に係る権利

a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値をいい、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいう。）に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c. 上記a.及びb.にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、更に金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

(ヌ) その他

上記(イ)乃至(リ)に定めがない場合には、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、次の各号に掲げる投資対象資産について、上記②と異なる方法で評価する場合には、それぞれ当該各号に掲げる方法により評価するものとします（規約第35条第2項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

(ロ) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については上記(イ)に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価します。

④ 本投資法人の資産評価の基準日は、決算期（毎年1月末日及び7月末日）とします（規約第35条第3項）。ただし、本投資法人の規約第31条第3項及び第4項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第35条第3項ただし書）。

⑤ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年2月1日から7月31日まで、及び8月1日から翌年1月31日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、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（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人の計算に関する規則第81条）。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

⑥　投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

東京都中央区日本橋兜町6番5号

電話番号　03-5623-8900

(2)【保管】

本投資口は、振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとします（規約第37条）。

(5)【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）　最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

（ロ）　新投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ）　国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ） 投資主総会の決議

（ロ） 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ） 破産手続開始の決定

（ニ） 解散を命ずる裁判

（ホ） 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針等に関する重要な変更に該当する場合には、原則として、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）　本資産運用会社：ケネディクス不動産投資顧問株式会社

資産運用委託契約

| | |
|---|---|
| 期間 | 本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、契約期間は定めないものとします。 |
| 更新 | 該当事項はありません。 |
| 解約 | i.　本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。<br>ii.　本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。<br>iii.　本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は、内閣総理大臣の許可を求めるものとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。<br>iv.　上記i.からiii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。<br>（i）本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）<br>（ii）本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合<br>（iii）上記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合<br>v.　本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、本契約を解約します。<br>（i）金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ、宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合<br>（ii）投信法第200条各号のいずれかに該当する場合<br>（iii）解散した場合 |
| 変更等 | 本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。 |

（ロ） 一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

| | |
|---|---|
| 期間 | 本契約締結日から3年間とします。 |
| 更新 | 有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって本契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。 |
| 解約 | 以下のi.からiii.までに掲げる場合には、本契約を解除することができます。<br>i. 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により本契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。<br>ii. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、本契約は当該30日間の経過後に解除することができます。<br>iii. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。 |
| 変更等 | 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。一般事務受託者が本契約に定める業務を行うにあたり本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める当該業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、当該事務規程の各条項の定めを変更することができます。 |

資産保管業務委託契約

| | |
|---|---|
| 期間 | 本契約締結日から3年間とします。 |
| 更新 | 期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって本契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。 |
| 解約 | 以下のi.からiii.までに掲げる場合には、本契約を解除することができます。<br>i. 本投資法人及び資産保管会社が、書面により本契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。<br>ii. 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、本契約は当該30日間の経過後に解除することができます。<br>iii. 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。 |
| 変更等 | 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。資産保管会社が本契約に定める業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める当該業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、当該保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。 |

（ハ） 投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

| | |
|---|---|
| 期間 | 平成23年11月18日から効力を生じ、期限は定めないものとします。 |
| 更新 | 該当事項はありません。 |
| 解約 | 本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。<br>i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人の文書による解約の合意。この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって定めるときに終了します。<br>ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の日であって当事者間の合意によって定める日に終了します。<br>iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときにおける、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。<br>iv. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、かつその違反が引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。 |
| 変更等 | 本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、契約内容を変更することができます。 |

（ニ） 本資産運用会社の親会社／物件サポートライン提供会社：ケネディクス株式会社

サポートライン覚書

| | |
|---|---|
| 期間 | 締結日から1年間。 |
| 更新 | いずれかの当事者が有効期間満了日の30日前までに他の全覚書当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に1年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。 |
| 解約 | 該当事項はありません。 |
| 変更等 | 全覚書当事者の書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。 |

（ホ） 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動の決定若しくは異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針等に関する重要な変更に該当する場合には、原則として、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤ 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第27条）。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1)　法令に基づく制限

①　利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

(イ)　通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

(ロ)　当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

(ハ)　当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

(ニ)　上記(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

②　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本項において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③　資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d.当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

a. 有価証券の取得又は譲渡
b. 有価証券の貸借
c. 不動産の取得又は譲渡
d. 不動産の貸借
e. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

④　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

(2)　レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程（以下「レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」といいます。）を大要以下のとおり定めています。

①　法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、宅地建物取引業法及びレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

②　利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

(イ)　投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
(ロ)　本資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員並びに本資産運用会社の子会社
(ハ)　本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド（投資用ビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者を含みますが、これらに限られません。以下「不動産ファンド等」といいます。）
(ニ)　上記(イ)から(ハ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
(ホ)　上記(イ)から(ハ)に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人

③　利害関係者との取引

レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常の同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

(イ)　資産の取得

a.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託受益権（本「③ 利害関係者との取引」において、以下「不動産等資産」といいます。）を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b.　上記a.にかかわらず、サポートライン覚書に定めるウェアハウジングの活用により、(i)ケネディクス株式会社若しくは同社が全額出資する法人、又は(ii)ケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務を受託するウェアハウジングファンドから本投資法人が資産を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記a.の第三者鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

c.　本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等からの資産の取得については、原則としてこれを行いません。

d.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等資産以外の資産（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券を除きます。）を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。

e.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から上記a.からd.までに基づき資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ロ)　資産の譲渡

a.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b.　本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等に対する不動産等資産の譲渡については、原則としてこれを行いません。

c.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。

d.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記a.からc.までに基づき資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ハ)　不動産の賃貸

a.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

b.　本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等に対する不動産の賃貸については、原則としてこれを行いません。

c.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記a.及びb.に基づき賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ニ)　不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

a.　本投資法人が利害関係者へ特定資産の取得又は売却の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

b.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産の賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

c.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記a.及びb.に基づき媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ホ)　不動産管理業務等の委託

a.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産管理業務等を委託する場合は、 実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。

b.　本投資法人が取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記a.に準ずるものとします。

c.　本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等に対する不動産管理業務等の委託については、原則としてこれを行いません。

d.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記a.からc.までに基づき不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ヘ)　工事等の発注

a.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

b.　本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記a.に基づき工事等の発注を行う場合は、工事別に期ごと開示するものとします。

(ト)　匿名組合出資持分等への投資

a.　本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、以下のいずれかに該当する場合は、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、総称して「出資先」といいます。）が不動産等資産を取得する価格が第三者鑑定評価額以下でなければ、これに投資してはなりません。

(i)　出資先が利害関係者に該当する場合

(ii) 出資先が利害関係者から不動産等資産を取得する場合

ただし、取得価格又は第三者鑑定評価額は物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b.　出資先が複数の不動産等資産を取得する場合は、その取得価格の合計額と第三者鑑定評価額の合計額をもって上記a.の判断を行います。

c.　本投資法人が上記a.に基づき匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行うことを決定した場合は、速やかに開示するものとします。

④　利害関係者との取引に関する手続

利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、前記「① 法令の遵守」に記載の法令を遵守する他、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。

(イ)　コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。

(ロ)　コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KDR運用委員会に上程されます。KDR運用委員会で審議され、承認の決議がなされた場合、当該取引を行うものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KDR運用委員会における審議にあたり、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過についてKDR運用委員会に報告するものとします。

(ハ)　コンプライアンス・オフィサーは、KDR運用委員会にて当該取引について承認の決議がなされた場合には、その概要を取締役会に報告します。

⑤　本投資法人への報告

(イ)　本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本⑤において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、本資産運用会社は、遅滞なく本投資法人の投資法人役員会へ報告を行います。

(ロ)　本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、本資産運用会社は、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）及びその他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(3)　利害関係人等及び主要株主(注)との取引状況

①　取引状況

当期における利害関係人等及び主要株主との取引の状況は、以下のとおりです。

| 区分 | 売買金額等 | |
|---|---|---|
| | 買付額等 | 売付額等 |
| 総額 | 68,556百万円<br>うち利害関係人等及び主要株主からの買付額<br>3,600百万円　(5.3%) | －百万円<br>うち利害関係人等及び主要株主への売付額<br>－百万円　(－%) |
| 利害関係人等及び主要株主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、投信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1項第27号に規定されるものをいいます。以下本(3)において同じです。

## 3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1)　投資主総会における議決権

①　本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

（イ）　執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

（ロ）　資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

（ハ）　投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号を除きます。））

（ニ）　投資法人の解散（投信法第143条第3号）

（ホ）　規約の変更（投信法第140条）

（ヘ）　その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

②　投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

（イ）　投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

（ロ）　投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第12条第2項）。

（ハ）　書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。

（ニ）　書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。

（ホ）　電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。

（ヘ）　電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。

（ト）　投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

（チ）　上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。

（リ）　決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。

また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項）。

(2) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

⑥ 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑦ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

⑧ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑨ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑩　執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑪　解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3)　分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4)　残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5)　払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6)　投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

(7)　投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資法人の投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(8)　帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

(9)　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

# 第4【関係法人の状況】

## 1【資産運用会社の概況】

### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

b. 資本金の額

本書の日付現在　　100百万円

c. 事業の内容

ⅰ. 投資運用業

ⅱ. 宅地建物取引業

ⅲ. 第二種金融商品取引業

ⅳ. 投資法人又は特別目的会社の機関の運営に関する業務

ⅴ. 不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の売買、賃貸、仲介、並びに不動産等の管理及び鑑定

ⅵ. 不動産投資顧問業

ⅶ. 不動産等その他の資産の管理及び運用に関するコンサルタント業

ⅷ. 上記ⅰ.からⅶ.までに付帯関連する一切の業務

① 会社の沿革

| | |
|---|---|
| 平成23年 3月17日 | ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社設立 |
| 平成23年 5月 6日 | 宅地建物取引業の免許取得<br>（免許証番号　東京都知事(1)第92971号） |
| 平成23年10月24日 | 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得<br>（認可番号　国土交通大臣認可第68号） |
| 平成23年11月 7日 | 金融商品取引業（投資運用業）に係る登録<br>（関東財務局長（金商）第2591号） |
| 平成23年12月15日 | 社団法人投資信託協会（現　一般社団法人投資信託協会）に入会 |
| 平成25年10月 1日 | ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を吸収合併<br>商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社に変更 |
| 平成25年10月 1日 | 一般社団法人日本投資顧問業協会に入会(注1) |
| 平成25年10月15日 | 金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）（注2） |

（注1）吸収合併したケネディクス・アドバイザーズ株式会社の会員地位を承継したものです。

（注2）合併に伴う業務の内容及び方法の変更、ケネディクス・プライベート投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けること及びこれに伴う社内体制の変更等を行うこと、並びにケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の吸収合併以前に両社が行っていた業務等について、当該合併後も継続して行うことを可能とすることを目的としたものです。

② 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ） 発行可能株式総数（本書の日付現在）

20,000株

（ロ） 発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

（ハ） 最近5年間における資本金の額の増減

平成23年10月25日付で増資が行われ、これにより資本金の額は50百万円から100百万円に増額されています。

③　その他

（イ）　役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期の満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、その選任時に在任する他の取締役の任期の満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

（ロ）　訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

④　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2)【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報　第1ファンドの状況　1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3)【大株主の状況】

（本書の日付現在）

| 氏名又は名称 | 住所 | 所有株式数（株） | 比率（%）（注1） |
|---|---|---|---|
| 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（注2） | 4,000 | 100.0 |

（注1）　比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（注2）　平成26年3月26日に東京都港区新橋二丁目2番9号から移転しています。以下同じです。

(4)【役員の状況】

（本書の日付現在）

| 役職名 | 氏　名 | 主要略歴（会社名等当時） | | 所有株式数（株） |
|---|---|---|---|---|
| 代表取締役社長（常勤） | 本間 良輔 | 昭和43年 4月<br>昭和48年 4月<br>昭和54年 2月<br>昭和61年 6月<br>平成 4年 6月<br><br>平成 6年 9月<br>平成 8年10月<br><br>平成15年11月<br><br><br>平成19年 3月<br>平成22年 3月<br>平成25年 3月<br>平成25年10月 | 三菱商事株式会社<br>泰国三菱商事会社 出向<br>三菱商事株式会社 バクダッド支店<br>三菱商事株式会社 海外建設部<br>米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店 出向<br>エムシー・リアルティ・インク社長<br>ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 代表取締役社長<br>ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長<br>ケネディクス株式会社 代表取締役会長<br>ケネディクス株式会社 取締役会長<br>ケネディクス株式会社 相談役（現任）<br>ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現任） | ― |
| 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（常勤） | 田中　晃（注） | 前記「第1 投資法人の追加情報　2 役員の状況」をご参照下さい。 | | ― |
| 取締役 最高業務執行者（COO）兼 オフィス・リート本部長（常勤） | 内田 直克 | 平成 2年 4月<br>平成 7年 4月<br>平成10年 4月<br>平成17年 4月<br>平成19年10月<br>平成19年11月<br><br>平成21年 6月<br><br>平成22年 1月<br><br>平成23年 1月<br>平成24年 2月<br>平成24年 3月<br><br>平成25年10月<br><br><br>平成26年 2月 | 三菱信託銀行株式会社 京都支店<br>同社 事業開発部<br>同社 不動産部<br>同社 不動産オリジネーション部<br>株式会社マック・アドバイザーズ<br>株式会社マック・インベストメントマネジメント 代表取締役<br>株式会社ジョイント・アセットマネジメント 代表取締役<br>ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部<br>同社 財務企画部 財務担当部長<br>同社 代表取締役社長<br>ケネディクス不動産投資法人 執行役員（現任）<br>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KRIファンド本部長<br>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）兼オフィス・リート本部長（現任） | ― |

| 役職名 | 氏　名 | 主要略歴（会社名等当時） | | 所有株式数（株） |
|---|---|---|---|---|
| 取締役<br>（非常勤） | 田島 正彦 | 昭和63年 4月<br>平成 6年 7月<br>平成 8年10月<br>平成10年 6月<br>平成12年 7月<br><br>平成17年 5月<br><br><br>平成19年 6月<br>平成24年 2月<br><br>平成25年10月 | 三井信託銀行株式会社<br>同社 業務企画部<br>同社 融資企画部<br>同社 証券部<br>住友生命保険相互会社 ストラクチャードファイナンス部<br>ケネディクス株式会社<br>ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 財務企画部長<br>同社 取締役財務企画部長<br>ケネディクス株式会社 執行役員 経営企画部長（現任）<br>ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役（現任） | － |
| 監査役<br>（非常勤） | 菅野 慎太郎 | 平成 6年10月<br>平成13年 3月<br>平成13年 6月<br><br>平成15年 3月<br><br>平成16年 4月<br><br>平成25年10月 | 監査法人トーマツ<br>赤坂芳和公認会計士共同事務所<br>ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役（現任）<br>公認会計士菅野慎太郎事務所 代表（現任）<br>ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 監査役<br>ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任） | － |
| 監査役<br>（非常勤） | 植田 哲夫 | 昭和54年 4月<br>平成16年 2月<br>平成18年 6月<br>平成20年 4月<br><br>平成20年10月<br><br>平成22年 3月<br><br><br>平成25年10月<br>平成25年12月<br>平成26年 3月<br>平成26年 3月 | 株式会社大和銀行<br>同行　広島支店長<br>同行　上野支店長<br>ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 業務管理部長<br>同社 総務部長兼コンプライアンス・オフィサー<br>ケネディクス株式会社 総務・人事部長兼ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 総務部長<br>同社 総務・人事部長<br>同社 総務・人事部部付部長<br>同社 監査役（現任）<br>ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任） | － |

| 役職名 | 氏　名 | 主要略歴（会社名等当時） | | 所有株式数（株） |
|---|---|---|---|---|
| 監査役<br>（非常勤） | 舩橋 晴雄 | 昭和44年 7月<br>昭和63年 6月<br>平成元年 5月<br>平成 7年 3月<br>平成 9年 7月<br>平成10年 6月<br>平成12年 6月<br>平成13年 7月<br>平成15年 2月<br><br>平成16年 5月<br><br>平成16年10月<br><br>平成16年10月<br><br>平成17年 3月<br><br>平成21年 6月<br>平成25年10月 | 大蔵省<br>大蔵省主税局国際租税課長<br>在フランス日本大使館参事官<br>東京税関長<br>国税庁次長<br>証券取引等監視委員会事務局長<br>国土庁官房長<br>国土交通省国土交通審議官<br>シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役（現任）<br>一橋大学大学院国際企業戦略研究科 客員教授<br>ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社 監査役<br>ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 監査役<br>ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役（現任）<br>第一生命保険相互会社 取締役（現任）<br>ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任） | － |

（注）田中晃は、本資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき平成25年10月15日付で金融庁長官に対して届け出ています。

また、本投資法人の資産運用に関与する重要な使用人は、以下のとおりです。

| 役職名 | 氏　名 | 主要略歴（会社名等当時） | | 所有株式数（株） |
|---|---|---|---|---|
| レジデンシャル・リート本部長 | 田中　晃 | 前記「第1 投資法人の追加情報　2 役員の状況」をご参照下さい。 | | － |
| コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサー | 上村 裕司 | 昭和56年 4月<br>平成 4年 8月<br>平成 6年 8月<br>平成 9年 6月<br>平成11年10月<br>平成12年 6月<br><br>平成20年 9月<br><br>平成25年10月 | 株式会社日本長期信用銀行<br>日本国有鉄道清算事業団（出向）<br>株式会社新生銀行法人営業第2部<br>同社　マーケッツ部<br>同社　マーケット管理部<br>同社　コンプライアンス統括部<br>コンプライアンス・オフィサー<br>ケネディクス・リート・マネジメント株式会社　コンプライアンス・オフィサー<br>ケネディクス不動産投資顧問株式会社<br>コンプライアンス・オフィサー（現任） | － |

(5)【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人です。

| 名称 | 本投資法人 | ケネディクス・オフィス投資法人 | ケネディクス・プライベート投資法人 |
|---|---|---|---|
| 基本的性格 | 中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として、賃貸住宅等の主要な用途が居住用施設である不動産関連資産等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。 | 中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。 | 中長期的に安定した収益の確保と運用資産の持続的な成長を目指して、主として、その用途が大規模オフィス等を中心とした不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。 |
| 設立年月日 | 平成23年11月15日 | 平成17年5月6日 | 平成25年10月17日 |
| 純資産額（百万円） | 50,208（平成26年1月31日現在） | 150,781（平成25年10月31日現在） | 非開示（注） |
| 1口当たり純資産額（円） | 207,800（平成26年1月31日現在） | 526,195（平成25年10月31日現在） | 非開示（注） |

（注）ケネディクス・プライベート投資法人から純資産総額等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④ 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

## 2【その他の関係法人の概況】

A　一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第4号乃至第6号並びに第208条関係）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

a.　名称

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

b.　資本金の額

平成25年9月30日現在　　247,369百万円

c.　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

a.　一般事務受託者としての業務

i.　本投資法人の計算に関する事務

ii.　本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

iii.　本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務

iv.　本投資法人の納税に関する事務

v.　その他上記i.乃至iv.に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人及び一般事務受託者で別途合意の上で作成する事務規程に定めるもの

b.　資産保管会社としての業務

i.　資産保管に係る業務

ii.　資産保管業務に付随する以下に掲げる業務

(i)　本投資法人名義の預金口座からの振込

(ii)　本投資法人名義の預金口座の開設及び解約

(iii)　その他上記(i)及び(ii)に準ずる業務

(3)【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B　投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

(1)　名称、資本金の額及び事業の内容

a.　名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

b.　資本金の額

平成25年9月30日現在　　342,037百万円

c.　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

i. 投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
ii. 投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事務
iii. 投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（本「(2) 関係業務の概要」において、以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務
iv. 投資主等の提出する届出の受理に関する事務
v. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）の作成及び送付等に関する事務
vi. 金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事務
vii. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払関する事務
viii. 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事務
ix. 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務
x. 募集投資口の発行に関する事務
xi. 投資口の併合又は分割に関する事務
xii. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（投資主確認を含み、また、上記i.乃至xi.の事務に関連するものに限ります。）
xiii. 法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
xiv. その他振替機関との情報（総投資主通知その他の通知を含みます。）の授受に関する事務
xv. 上記i.乃至xiv.に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 本資産運用会社の親会社／物件サポートライン提供会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

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

b. 資本金の額

平成25年12月31日現在　　40,237百万円

c. 事業の内容

アセットマネジメント事業、不動産投資事業及び不動産賃貸事業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

本投資法人及び本資産運用会社に対して、物件サポートライン提供会社として、物件情報の提供等のサポートを行います。

(3) 資本関係

平成26年1月31日現在、本投資法人の投資口7,310口（発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合：3.02%）を保有しており、本投資法人の主要な投資主に該当します。

## 第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」に基づいて作成しています。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第4期計算期間（平成25年8月1日から平成26年1月31日まで）の財務諸表について新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

（単位：千円）

| | 前期<br>（平成25年７月31日） | 当期<br>（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<br>（平成25年７月31日） | 当期<br>（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 | | |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 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 | ※2 50,208,976 |
| 負債純資産合計 | 33,025,629 | 107,400,995 |

(2)【損益計算書】

（単位：千円）

| | 前期<br>（自　平成25年２月１日<br>至　平成25年７月31日） | 当期<br>（自　平成25年８月１日<br>至　平成26年１月31日） |
|---|---|---|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | ※1　1,018,433 | ※1　3,312,812 |
| その他賃貸事業収入 | ※1　117,075 | ※1　283,257 |
| 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　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 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 406,661 | 1,632,542 |

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期（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 | |
| | | 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 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 | |
| | | 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 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 |

(4)【金銭の分配に係る計算書】

| 期別<br>項目 | 前期<br>自　平成25年2月 1日<br>至　平成25年7月31日 | 当期<br>自　平成25年8月 1日<br>至　平成26年1月31日 |
|---|---|---|
| Ⅰ 当期未処分利益 | 406,661,143円 | 1,632,542,142円 |
| Ⅱ 分配金の額 | 406,621,600円 | 1,632,398,232円 |
| （投資口1口当たり分配金の額） | （5,390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、当期未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。<br>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、当期未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。<br>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。 |

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

| | 前期<br>（自　平成25年２月１日<br>至　平成25年７月31日） | 当期<br>（自　平成25年８月１日<br>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 | ※1　4,549,614 |

(6)【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

| | |
|---|---|
| 1．資産の評価基準及び評価方法 | 有価証券<br>その他有価証券<br>時価のないもの<br>移動平均法による原価法を採用しています。<br>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。）<br>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。<br>建物　3～62年<br>構築物　3～25年<br>機械及び装置　8～30年<br>工具、器具及び備品　30年<br>(2) 長期前払費用<br>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<br>定額法（5年）により償却しています。<br>(2) 投資口交付費<br>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<br>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。<br>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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期はありません。当期は115,840千円です。 |
| 5．ヘッジ会計の方法 | (1) ヘッジ会計の方法<br>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。<br>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br>ヘッジ手段<br>金利スワップ取引<br>金利キャップ取引<br>ヘッジ対象<br>借入金金利<br>(3) ヘッジ方針<br>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。<br>(4) ヘッジの有効性評価の方法<br>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．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。 |

| | |
|---|---|
| 7．その他財務諸表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<br>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。<br>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。<br>① 信託現金及び信託預金<br>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<br>③ 信託預り敷金及び保証金<br>(2) 消費税等の処理方法<br>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。 |

（貸借対照表に関する注記）

※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。

| | 前期<br>（平成25年7月31日） | 当期<br>（平成26年1月31日） |
|---|---|---|
| 信託現金及び信託預金 | 637,662千円 | －千円 |
| 信託建物 | 14,267,405千円 | －千円 |
| 信託構築物 | 110,373千円 | －千円 |
| 信託機械及び装置 | 301,972千円 | －千円 |
| 信託工具、器具及び備品 | 5,609千円 | －千円 |
| 信託土地 | 13,766,909千円 | －千円 |
| 合計 | 29,089,932千円 | －千円 |

担保を付している債務は、次のとおりです。

| | 前期<br>（平成25年7月31日） | 当期<br>（平成26年1月31日） |
|---|---|---|
| 短期借入金 | 2,830,000千円 | －千円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,500,000千円 | －千円 |
| 長期借入金 | 10,000,000千円 | －千円 |
| 合計 | 18,330,000千円 | －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

| 前期<br>（平成25年7月31日） | 当期<br>（平成26年1月31日） |
|---|---|
| 50,000千円 | 50,000千円 |

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

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

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

| | 前期<br>自　平成25年2月 1日<br>至　平成25年7月31日 | 当期<br>自　平成25年8月 1日<br>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 | 5,000,000口 |
| 発行済投資口数 | 75,440口 | 241,622口 |

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

| | 前期<br>自　平成25年2月 1日<br>至　平成25年7月31日 | 当期<br>自　平成25年8月 1日<br>至　平成26年1月31日 |
|---|---|---|
| 現金及び預金 | 507,326千円 | 2,159,067千円 |
| 信託現金及び信託預金 | 637,662千円 | 2,390,547千円 |
| 現金及び現金同等物 | 1,144,988千円 | 4,549,614千円 |

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

| | 前期<br>（平成25年7月31日） | 当期<br>（平成26年1月31日） |
|---|---|---|
| 1年内 | 204,104千円 | 414,896千円 |
| 1年超 | 5,884,373千円 | 6,042,971千円 |
| 合計 | 6,088,478千円 | 6,457,867千円 |

（金融商品に関する注記）

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は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5．ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

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

③流動性リスク

借入金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、後記「デリバティブ取引に関する事項」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

前期（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 | － |

当期（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られる利率で割引いて算出する方法によっています。）

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(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

前期（平成25年7月31日）　（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。

当期（平成26年1月31日）　（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

前期（平成25年7月31日）

（単位：千円）

| | 1年以内 | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | － | － | － | － | － |

当期（平成26年1月31日）

（単位：千円）

| | 1年以内 | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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

前期（平成25年7月31日）

（単位：千円）

| | 1年以内 | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>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（平成26年1月31日）

（単位：千円）

| | 1年以内 | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>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 |

（有価証券に関する注記）

前期（平成25年7月31日）及び当期（平成26年1月31日）において、該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

（1）ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年7月31日）及び当期（平成26年1月31日）において、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

前期（平成25年7月31日）

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） | うち1年超 | 時価（千円） | 当該時価の算定方法 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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。 |

当期（平成26年1月31日）

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） | うち1年超 | 時価（千円） | 当該時価の算定方法 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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<br>支払固定<br>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。

（退職給付に関する注記）

前期（平成25年7月31日）及び当期（平成26年1月31日）において、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

前期（平成25年7月31日）及び当期（平成26年1月31日）において、該当事項はありません。

（持分法損益等に関する注記）

前期（自　平成25年2月1日　至　平成25年7月31日）及び当期（自　平成25年8月1日　至　平成26年1月31日）において、本投資法人には関連会社が存在していないため、該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

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

| | 前期<br>（平成25年7月31日） | 当期<br>（平成26年1月31日） |
|---|---|---|
| 繰延税金資産 | | |
| 未払事業税損金不算入額 | 16千円 | 20千円 |
| 繰延ヘッジ損益 | 3,855千円 | 5,846千円 |
| 繰延税金資産合計 | 3,872千円 | 5,866千円 |
| 評価性引当額 | △3,855千円 | △5,846千円 |
| 繰延税金資産の純額 | 16千円 | 20千円 |

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

| | 前期<br>（平成25年7月31日） | 当期<br>（平成26年1月31日） |
|---|---|---|
| 法定実効税率 | 36.59% | 36.59% |
| （調整） | | |
| 支払分配金の損金算入額 | △36.50% | △36.56% |
| その他 | 0.14% | 0.03% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.23% | 0.06% |

（関連当事者との取引に関する注記）

1．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　平成25年2月1日　至　平成25年7月31日）及び当期（自　平成25年8月1日　至　平成26年1月31日）において、該当事項はありません。

2．関連会社等

前期（自　平成25年2月1日　至　平成25年7月31日）及び当期（自　平成25年8月1日　至　平成26年1月31日）において、該当事項はありません。

3．兄弟会社等

前期（自　平成25年2月1日　至　平成25年7月31日）及び当期（自　平成25年8月1日　至　平成26年1月31日）において、該当事項はありません。

4．役員及び個人主要投資主等

前期（自　平成25年2月1日　至　平成25年7月31日）

| 種類 | 会社等の名称又は氏名 | 事業の内容又は職業 | 議決権等の所有（被所有）割合 | 関係内容 | | 取引内容 | 取引金額（千円）（注2）（注3） | 科目 | 期末残高（千円）（注3） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 役員の兼任等 | 事業上の関係 | | | | |
| 役員及びその近親者 | 田中　晃 | 本投資法人執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長 | ― | 本投資法人の執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長 | | ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注1） | 74,886 | 未払金 | 22,577 |

（注1）　本投資法人執行役員田中晃が第三者（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注2）　資産運用報酬には、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報酬分（4,000千円）が含まれています。

（注3）　上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自　平成25年8月1日　至　平成26年1月31日）

| 種類 | 会社等の名称又は氏名 | 事業の内容又は職業 | 議決権等の所有（被所有）割合 | 関係内容 | | 取引内容 | 取引金額（千円）（注3）（注4） | 科目 | 期末残高（千円）（注4） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 役員の兼任等 | 事業上の関係 | | | | |
| 役員及びその近親者 | 田中　晃 | 本投資法人執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長（注1） | 被所有直接0.0% | 本投資法人の執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長（注1） | | ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注2） | 821,684 | 未払金 | 90,487 |

（注1）　平成25年10月1日付で、ケネディクス・レジデンシャルパートナーズ株式会社が、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吸収合併し、同日付でケネディクス不動産投資顧問株式会社に商号変更しています。また、平成25年10月1日付で、本間良輔がケネディクス不動産投資顧問株式会社の代表取締役社長に選任されました。取引金額及び期末残高については、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社及び平成25年10月1日以降のケネディクス不動産投資顧問株式会社との当期の金額を記載しています。

（注2）　本投資法人執行役員田中晃が第三者（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注3）　資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分（685,560千円）が含まれています。

（注4）　上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（賃貸等不動産に関する注記）

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、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

| | | 前期<br>自　平成25年2月 1日<br>至　平成25年7月31日 | 当期<br>自　平成25年8月 1日<br>至　平成26年1月31日 |
|---|---|---|---|
| 貸借対照表計上額 | | | |
| | 期首残高 | 31,418,684 | 31,239,647 |
| | 期中増減額 | △179,036 | 70,351,372 |
| | 期末残高 | 31,239,647 | 101,591,020 |
| 期末時価 | | 32,180,000 | 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）　賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費（194,877千円）であり、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）、当期の主な減少額は減価償却費（555,044千円）です。

（注3）　期末時価は、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損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自　平成25年2月1日　至　平成25年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自　平成25年8月1日　至　平成26年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（1口当たり情報に関する注記）

| | 前期<br>自　平成25年2月 1日<br>至　平成25年7月31日 | 当期<br>自　平成25年8月 1日<br>至　平成26年1月31日 |
|---|---|---|
| 1口当たり純資産額 | 187,847円 | 207,800円 |
| 1口当たり当期純利益 | 5,389円 | 6,890円 |

（注1）　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2）　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<br>自　平成25年2月 1日<br>至　平成25年7月31日 | 当期<br>自　平成25年8月 1日<br>至　平成26年1月31日 |
|---|---|---|
| 当期純利益（千円） | 406,619 | 1,632,502 |
| 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 | 1,632,502 |
| 期中平均投資口数（口） | 75,440 | 236,920 |

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

**(7)【附属明細表】**

**① 有価証券明細表**

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

（単位：千円）

| 種類 | 銘柄 | 券面総額 | 帳簿価格 | 未収利息 | 前払経過利子 | 評価額（注2） | 評価損益 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 匿名組合出資持分 | 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） | － | 405,922 | － | － | 405,922 | － | |
| 合計 | | － | 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います。

**② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表**

（単位：千円）

| 区分 | 種類 | 契約額等（注1） | | 時価（注2）（注3） |
|---|---|---|---|---|
| | | | うち1年超 | |
| 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<br>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）金利キャップ取引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）取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（注3）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おります。

**③ 不動産等明細表のうち総括表**

（単位：千円）

| 資産の種類 | | | 当期首残高 | 当期増加額 | 当期減少額 | 当期末残高 | 減価償却累計額 | | 差引当期末残高 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 又は償却累計額 | 当期償却額 | | |
| 有形固定資産 | 不動産 | 土地 | 2,787,376 | － | － | 2,787,376 | － | － | 2,787,376 | |
| | | 小計 | 2,787,376 | － | － | 2,787,376 | － | － | 2,787,376 | |
| | 信託受益権 | 信託建物 | 14,727,698 | 27,246,772 | － | 41,974,470 | 990,704 | 530,411 | 40,983,765 | 物件の取得 |
| | | 信託構築物 | 118,903 | 175,726 | － | 294,630 | 18,269 | 9,738 | 276,360 | |
| | | 信託機械及び装置 | 318,149 | 354,102 | － | 672,251 | 30,908 | 14,731 | 641,343 | |
| | | 信託工具、器具及び備品 | 5,714 | 5,810 | － | 11,525 | 267 | 162 | 11,257 | |
| | | 信託土地 | 13,766,909 | 43,122,438 | － | 56,889,348 | － | － | 56,889,348 | 物件の取得 |
| | | 信託建設仮勘定 | － | 1,567 | － | 1,567 | － | － | 1,567 | |
| | | 小計 | 28,937,376 | 70,906,417 | － | 99,843,793 | 1,040,150 | 555,044 | 98,803,643 | |
| | 合計 | | 31,724,753 | 70,906,417 | － | 102,631,170 | 1,040,150 | 555,044 | 101,591,020 | |

（注）「当期増加額」は、物件取得及び工事等によるものです。

④ **その他特定資産の明細表**

該当事項はありません。

⑤ **投資法人債明細表**

該当事項はありません。

⑥ **借入金明細表**

（単位：千円）

| 区分 | 借入先 | 当期首残高 | 当期増加額 | 当期減少額 | 当期末残高 | 平均利率（注3）（注4） | 返済期限（注9） | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 短期借入金 | 株式会社三井住友銀行(注7) | 1,000,000 | － | 1,000,000 | － | 0.649% | 平成26年4月30日 | （注6） | 無担保無保証 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行(注7) | 1,000,000 | － | 1,000,000 | － | 0.649% | 平成26年4月30日 | | |
| | 株式会社三井住友銀行(注8) | 830,000 | － | 830,000 | － | 1.100% | 平成26年4月30日 | | |
| | 小計 | 2,830,000 | － | 2,830,000 | － | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2,000,000 | － | － | 2,000,000 | 0.799% | 平成26年4月30日 | （注6） | 無担保無保証 |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 1,500,000 | － | － | 1,500,000 | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,000,000 | － | － | 1,000,000 | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 1,000,000 | － | － | 1,000,000 | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行(注2) | － | 600,000 | － | 600,000 | 0.549% | 平成26年8月31日 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行（注2） | － | 600,000 | － | 600,000 | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行(注2) | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | 小計 | 5,500,000 | 1,700,000 | － | 7,200,000 | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社あおぞら銀行 | 2,000,000 | － | － | 2,000,000 | 1.060% | 平成27年4月30日 | （注6） | 無担保無保証 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2,000,000 | － | － | 2,000,000 | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 1,500,000 | － | － | 1,500,000 | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 1,000,000 | － | － | 1,000,000 | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2,500,000 | － | － | 2,500,000 | 1.014% | 平成28年4月30日 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,000,000 | － | － | 1,000,000 | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | － | 1,750,000 | － | 1,750,000 | 0.599% | 平成27年8月31日 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | － | 1,500,000 | － | 1,500,000 | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | － | 250,000 | － | 250,000 | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | － | 3,000,000 | － | 3,000,000 | 0.787% | 平成28年8月31日 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | － | 2,000,000 | － | 2,000,000 | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | － | 1,000,000 | － | 1,000,000 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | － | 1,000,000 | － | 1,000,000 | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |

| 区分 | 借入先 | 当期首残高 | 当期増加額 | 当期減少額 | 当期末残高 | 平均利率(注3)(注4) | 返済期限(注9) | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 株式会社三井住友銀行 | － | 4,000,000 | － | 4,000,000 | 0.910% | 平成29年8月31日 | (注6) | 無担保無保証 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | － | 2,500,000 | － | 2,500,000 | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | － | 1,500,000 | － | 1,500,000 | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | － | 1,000,000 | － | 1,000,000 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | － | 1,000,000 | － | 1,000,000 | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | － | 3,250,000 | － | 3,250,000 | 1.052% | 平成30年8月31日 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | － | 2,000,000 | － | 2,000,000 | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | － | 1,000,000 | － | 1,000,000 | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | － | 250,000 | － | 250,000 | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行(注5) | － | 3,000,000 | － | 3,000,000 | 1.088% | 平成30年8月31日 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | － | 1,000,000 | － | 1,000,000 | 1.109% | 平成33年1月31日 | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | － | 1,000,000 | － | 1,000,000 | 1.221% | 平成33年7月31日 | | |
| | 小計 | 10,000,000 | 38,000,000 | － | 48,000,000 | | | | |
| 合計 | | 18,330,000 | 39,700,000 | 2,830,000 | 55,200,000 | | | | |

(注1) 長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後の返済予定額は以下のとおりです。

(単位：千円)

| | 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 |
|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 12,000,000 | 12,000,000 | 11,000,000 | 11,000,000 |

(注2) 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3) 下記(注5)を除き、変動金利による借入れです。

(注4) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第四位以下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及び金利キャップ取引を行った借入れについては、金利スワップ及び金利キャ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5) 固定金利による借入れです。

(注6) 資金使途は、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7) 平成26年1月31日に期限前弁済をしています。

(注8) 平成25年8月7日に期限前弁済をしています。

(注9) 上記(注7)及び(注8)を除き、借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。

## 2【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

（平成26年1月31日現在）

| | 金　　額 |
|---|---|
| Ⅰ．資産総額 | 107,400,995千円 |
| Ⅱ．負債総額 | 57,192,018千円 |
| Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ） | 50,208,976千円 |
| Ⅳ．発行済数量 | 241,622口 |
| Ⅴ．1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ） | 207,800円 |

（注）資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

| 計算期間 | 販売日 | 販売口数<br>（口） | 買戻し口数<br>（口） | 発行済口数<br>（口） |
|---|---|---|---|---|
| 第1期<br>（自　平成23年11月15日<br>至　平成24年 7月31日） | 平成23年11月15日 | 750<br>(―) | ― | 750<br>(―) |
| | 平成24年 4月25日 | 74,690<br>(―) | ― | 75,440<br>(―) |
| 第2期<br>（自　平成24年8月 1日<br>至　平成25年1月31日） | ― | ― | ― | 75,440<br>(―) |
| 第3期<br>（自　平成25年2月 1日<br>至　平成25年7月31日） | ― | ― | ― | 75,440<br>(―) |
| 第4期<br>（自　平成25年8月 1日<br>至　平成26年1月31日） | 平成25年 8月 6日 | 165,000<br>(42,500) | ― | 240,440<br>(42,500) |
| | 平成25年 9月 4日 | 1,182<br>(―) | ― | 241,622<br>(42,500) |

（注1）括弧内の数は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。
（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

# 第7【参考情報】

本投資法人は、当計算期間の開始日から本書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

| | |
|---|---|
| 平成25年10月29日 | 有価証券報告書（第3期計算期間：自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日） |
| 平成25年10月30日 | 有価証券報告書（第3期計算期間：自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）の訂正報告書 |

# 独立監査人の監査報告書

平成２６年４月２８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<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 原　田　昌　平 | ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 竹 之 内　和　徳 | ㊞ |

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているケネディクス・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期計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表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財務諸表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、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の平成２６年１月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フロー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

（注１）上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
（注２）ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。