



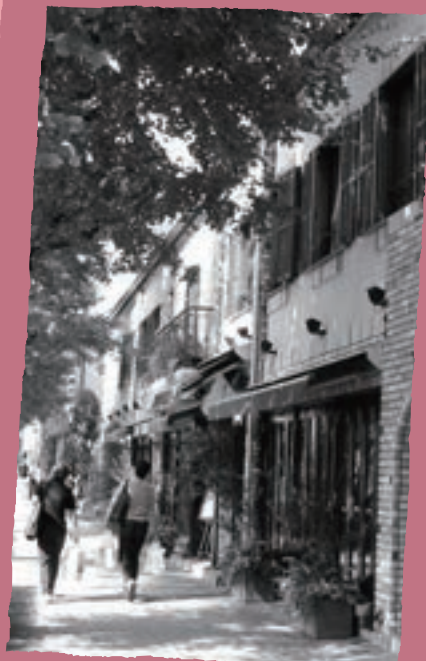
ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第5期 資産運用報告

自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日

白金

昔からのお屋敷街として栄えたこの街は、明治時代には政財界の要人たちが住む大邸宅を建てる場所として選ばれるとともに、旧皇族や華族らも居を構えたことから、古くから由緒正しい土地柄としての高い認知度を有しています。



本投資法人の投資哲学

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

「土地が人を惹きつける力」の評価尺度

地位(じぐらい)の高い土地

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

生活利便性の高い土地

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

特殊マーケットのある土地

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

本投資法人の運用物件数

32物件 (例:代官山、白金、芦屋等)

本投資法人の運用物件数

55物件 (例:東新宿、志村坂上等)

本投資法人の運用物件数

2物件 (例:武蔵中原、日本橋箱崎)

「土地」への徹底的なこだわり



土地の特性に合致した「適切な住戸タイプ」の見極め

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

住戸タイプの分類

シングル

単身世帯中心
 (18㎡~30㎡/戸)

- 目的地への交通アクセスが重視される
- セキュリティ等の設備が重視される傾向
- 経済性が比較しやすく転居が早い
- 一棟の戸数が多く空室リスクは分散
- 土地区画を選ばず、新規供給が多い

本投資法人の運用物件数

32物件

スモール・ファミリー

夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯中心
 (30㎡~60㎡/戸)

- シングルとファミリーの中間的な位置付け

本投資法人の運用物件数

36物件

ファミリー

3人以上の家族世帯中心
 (60㎡以上/戸)

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

本投資法人の運用物件数

19物件

(注)「運用物件数」は、平成26年8月に取得した新規取得資産取得後の89物件について集計しています。なお、「住戸タイプの分類」においては、底地2物件を除いた87物件について集計しています。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第5期(平成26年7月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人第5期の運用状況と決算概況につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益3,743百万円、営業利益1,856百万円、経常利益1,458百万円となり、当期純利益1,457百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり6,033円とさせて頂くことになりました。

当期より、平成25年8月に取得した60物件について固定資産税・都市計画税及び資産運用報酬の一部の費用計上が開始されるため、前期である第4期(平成26年1月期)の1口当たり分配金と比較いたしますと、減少することにはなるものの、当期においては、平成26年3月にKDXレジデンス錦糸町(取得価格1,350百万円)を取得し着実な外部成長を実現するとともに、当期中の平均稼働率は過去最高の96.0%で推移するなど安定的な運用実績を残すことができたこともあり、予想分配金5,700円を上回る水準で着地することができました。

また、現在運用を進めております第6期(平成27年1月期)においても、期初の平成26年8月に公募増資を行い、賃貸住宅8物件(取得価格合計14,068百万円)を取得、平成26年8月末現在のポートフォリオは89物件1,144億円(取得価格合計)にまで拡大するなど、順調なスタートダッシュを切ることに成功し、市場においても、本投資法人の成長力や運営能力が徐々に評価されつつあるものと考えております。これまで本投資法人における運用上の大きな課題と位置付けていた「投資口価格の相対的な出遅れ感」が、足下では急速に改善傾向にあるなど、本投資法人に対する市場からの評価の見直しが着実に進んでいるものと思われま

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

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

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



CONTENTS

I 投資法人の概要	II 資産運用報告	7
決算ハイライト	III 貸借対照表	34
MANAGEMENT INTERVIEW	IV 損益計算書	36
投資主インフォメーション	V 投資主資本等変動計算書	37
ポートフォリオ一覧	VI 注記表	38
ポートフォリオの概要	VII 金銭の分配に係る計算書	51
まち紹介-白金	VIII 監査報告書	52
	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53

決算ハイライト

1口当たり分配金

第5期(平成26年7月期)実績

6,033円

第6期(平成27年1月期)予想

6,030円

(注)第6期予想の分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成26年9月18日時点のものです。

営業成績

	第2期実績 (平成25年1月期)	第3期実績 (平成25年7月期)	第4期実績 (平成26年1月期)	第5期実績 (平成26年7月期)	第6期予想(参考) (平成27年1月期)
営業収益	1,114百万円	1,135百万円	3,616百万円	3,743百万円	4,172百万円
営業利益	615百万円	553百万円	2,125百万円	1,856百万円	2,166百万円
経常利益	464百万円	407百万円	1,633百万円	1,458百万円	1,684百万円
当期純利益	463百万円	406百万円	1,632百万円	1,457百万円	1,683百万円
発行済投資口総数	75,440口	75,440口	241,622口	241,622口	279,122口
1口当たり分配金	6,145円	5,390円	6,756円	6,033円	6,030円

(注)第6期予想の各項目の金額は、一定の前提条件の下に算出した平成26年9月18日時点のものです。テナントの異動等に伴う賃料収入の変動や、物件の異動、金利の変動、投資口の追加発行等により各項目の金額が変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。なお、各項目の金額は、平成26年9月18日付「平成26年7月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧頂けます。)

財務状況

	第2期実績 (平成25年1月末日)	第3期実績 (平成25年7月末日)	第4期実績 (平成26年1月末日)	第5期実績 (平成26年7月末日)
純資産額	14,213百万円	14,171百万円	50,208百万円	50,037百万円
有利子負債額	18,500百万円	18,330百万円	55,200百万円	56,550百万円
総資産有利子負債比率	55.7%	55.5%	51.4%	52.0%
総資産額	33,195百万円	33,025百万円	107,400百万円	108,698百万円
自己資本比率	42.8%	42.9%	46.7%	46.0%
1口当たり純資産額	188,402円	187,847円	207,800円	207,088円

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

運用状況

	第2期実績 (平成25年1月末日)	第3期実績 (平成25年7月末日)	第4期実績 (平成26年1月末日)	第5期実績 (平成26年7月末日)
投資物件数	20棟	20棟	80棟	81棟
賃貸可能戸数	1,400戸	1,400戸	4,858戸	4,891戸
賃貸可能面積	59,157.37㎡	59,157.37㎡	193,404.68㎡	195,429.49㎡
期中平均稼働率	94.5%	94.6%	95.1%	96.0%

MANAGEMENT INTERVIEW



Q1 まず初めに、第5期(平成26年7月期)の決算についてポイントを教えてください。

田中 第5期決算のポイントを挙げますと、ひとえに、前期に引き続き、1,000億円へと急拡大したポートフォリオの安定的運用を実現できたことにあり、考えています。具体的な成果としては、

1. 安定的な稼働率等の指標に象徴される
「引き続き安定的なポートフォリオ・パフォーマンス」
 2. 不動産市場の改善を反映した運用資産の
「鑑定評価額の着実な向上」
 3. 安定的な運用の結果としての「着実な分配金の還元」
- が挙げられます。



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

みずほ信託銀行株式会社において債権・不動産の証券化・流動化案件、M&A案件等の企業コンサルティング業務に従事した後、平成12年にケネディクス株式会社に入社。不動産投資業務、年金基金向け不動産投資ファンドの組成・運営業務に携わり、平成23年取締役役に就任。私募ファンド全体の統括責任者、グループ経営企画責任者を経て、ケネディクス不動産投資顧問株式会社の取締役最高業務執行者に就任。金融・不動産投資運用の分野において20年以上のキャリアを有する。

第5期(平成26年7月期)の決算ポイント

1 引き続き安定的なポートフォリオ・パフォーマンス

期中平均稼働率	第5期実績 96.0% 第4期実績 95.1%
テナント回転率	第5期実績 13.7% 第4期実績 11.4%
テナント更新率	第5期実績 89.2% 第4期実績 86.1%

※第5期と同じ繁忙期である第3期の実績は15.1%

2 鑑定評価額の着実な向上

鑑定含み益	第5期実績 48.7億円 第4期実績 22.8億円
鑑定含み益率(注1)	第5期実績 4.8% 第4期実績 2.3%
1口当たりNAV	第5期実績 221,225円 第4期実績 210,508円

3 着実な分配金の還元

1口当たり分配金	
第5期実績	当初予想 5,700円 +5.8% → 6,033円
第4期実績	6,756円 調整後(注2) 5,756円 +4.8%

(注1) 鑑定含み益率は、期末時点の鑑定評価額と有形固定資産の帳簿価格との差額を有形固定資産の帳簿価格で除して算出しています。物件の新規取得等により発生する特殊要因の影響を調整するため、第4期の1口当たり分配金(実績)の6,756円から固定資産税及び都市期計画税等(1口当たり)585円及び資産運用報酬1(1口当たり)415円を控除した調整後の金額を記載しています。

特に、第5期の1口当たり分配金については、当初予想の5,700円を333円上回る6,033円で着地することができましたが、その主な要因としては、①KDXレジデンス錦糸町の期中取得に伴い「賃貸事業収入」が増加したこと、②更新料の増加等により「その他賃貸事業収入」が増加したこと、③匿名組合出資からの配当増加により「受取配当金」が増加したこと、そして④借入に係る一部手数料の削減により「支払金利等」が減少したこと、が挙げられます。

「土地が人を惹きつける力に拘る」という本投資法人の投資哲学に基づき厳選された物件への投資を行うとともに、投資家の立場に即した効率的な賃貸運営を地道に積み重ねてきた成果が、着実に成果を上げているものと考えております。

Q2 この8月に公募増資を実施されたようですが、概要と狙いを教えてください。

田中 本投資法人は、この8月に公募増資を実施し、新投資口の発行により8,273百万円(注1)の資金調達を行いました。これらの調達資金と借入金を合わせて、賃貸住宅8物件(取得価格合計14,068百万円)を新たに取得しています。

公募増資による新規取得資産

S シングル SF スモール・ファミリー F ファミリー

F T-49	S T-50	SF T-51	SF T-52	S T-53	S T-54	SF T-55	F R-34
KDXレジデンス 日本橋浜町	KDXレジデンス 日本橋人形町	KDXレジデンス 自由が丘	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	KDXレジデンス 大山	メロディーハイム御殿山

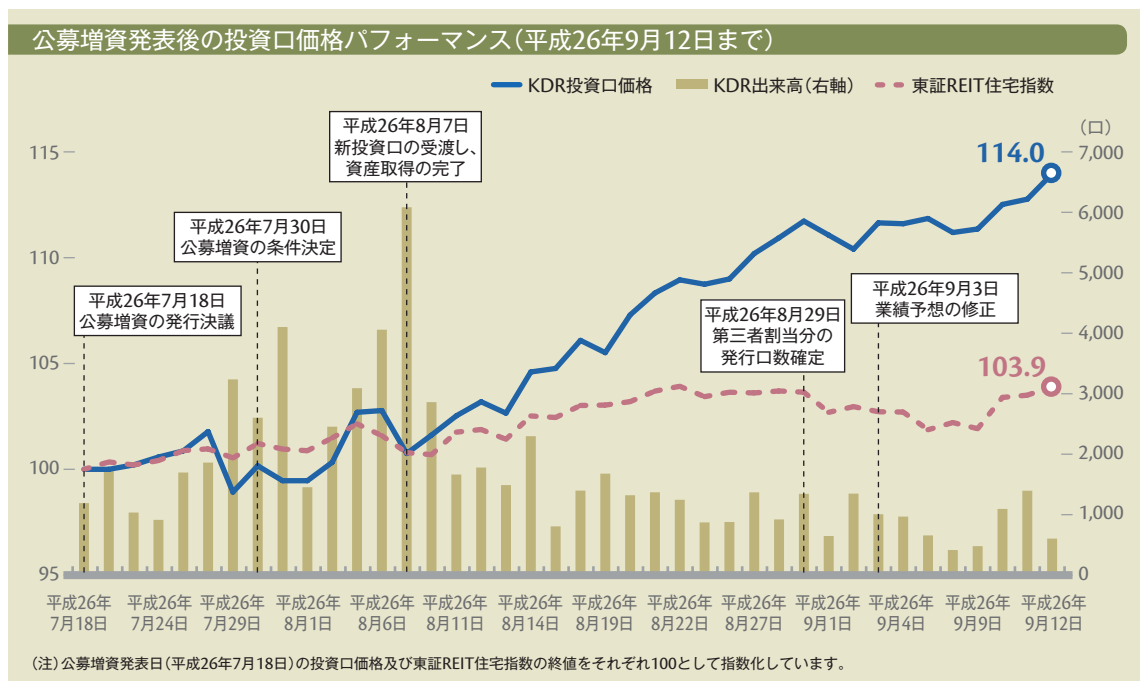
本公募増資の狙いとしては、着実な資産規模拡大と分配金の維持・向上を図ることだけでなく、本公募増資を通じて本投資法人に対する「市場からの評価の見直し」のきっかけを作ることで、今後の資金調達コストの適正化を実現し、更なる資産規模拡大と分配金の維持・向上を目指し、中長期的な観点からも本投資法人の投資主価値を最大化することを企図したものです。

本投資法人では、成長目標として「投資口時価総額^(注2)の拡大」を挙げていますが、これは資産規模の拡大だけを追求するのではなく、既存のポートフォリオあるいは新規に取得する物件の特性や収益性等について資本市場の理解・支持を得ることで、資金調達に伴う発行済投資口数の増加と投資口価格の適正な成長をともに達成していくことにより、投資主価値の着実な向上につなげていきたいという考えに基づいています。本公募増資は、まさにこの「投資口時価総額の拡大」に向けた取組みであると位置付けて行ったものです。

本公募増資以降、本投資法人の投資口価格は上昇基調を強めており、本投資法人に対する「市場からの評価の見直し」は一定程度の目的を達成することができたものと考えています。

(注1) これとは別に、本公募増資と合わせて発表しておりますオーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当を通じて、平成26年9月3日に255百万円の調達を別途行っております。

(注2) 本投資法人の発行済投資口数に市場で取引されている本投資法人の投資口価格の時価を乗じたものをいいます。



Q3 今後の業績は、どのように予想されていますか？



田中 平成26年9月18日に発表しております第6期(平成27年1月期)及び第7期(平成27年7月期)の業績予想の概要は以下のようになっています。

第6期から第7期にかけて1口当たり分配金が減少しているのは、平成26年3月に取得したKDXレジデンス錦糸町と平成26年8月に取得した8物件に係る固定資産税・都市計画税等^(注1)や資産運用報酬の一部^(注2)が第7期から新たに費用計上されることが主な要因として挙げられます。第7期に運用物件のパフォーマンスが悪化するということではなく、物件の取得や資産規模の拡大に伴い本来増加するはずの費用の一部が第6期の段階では計上されないという特殊要因が第7期にはなくなるための費用増加に加え、テナントの入れ替わりが多い繁忙期といった季節要因などにより、1口当たり分配金が減少するというものです。

今後も引き続き安定した稼働を維持しつつ、市場環境に合わせた適正な賃料水準の設定や更なる費用の効率化を進めることで、ポートフォリオの収益性改善を実現していきたいと考えています。

業績の推移

	新規上場(平成24年4月)			公募増資(平成25年8月)		公募増資(平成26年8月)	
	第1期実績 (平成24年7月期)	第2期実績 (平成25年1月期)	第3期実績 (平成25年7月期)	第4期実績 (平成26年1月期)	第5期実績 (平成26年7月期)	第6期予想 (平成27年1月期)	第7期予想 (平成27年7月期)
運用日数	92.4日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
期末運用物件数	20物件			80物件	81物件	89物件	
テナント異動	繁忙期		繁忙期		繁忙期		繁忙期
固定資産税・都市計画税の影響				費用計上(20物件)		費用計上(60物件)	
消費税の影響	5%					8%	
営業収益	553百万円	1,114百万円	1,135百万円	3,616百万円	3,743百万円	4,172百万円	4,174百万円
営業利益	336百万円	615百万円	553百万円	2,125百万円	1,856百万円	2,166百万円	2,089百万円
経常利益	256百万円	464百万円	407百万円	1,633百万円	1,458百万円	1,684百万円	1,633百万円
当期純利益	254百万円	463百万円	406百万円	1,632百万円	1,457百万円	1,683百万円	1,632百万円
1口当たり分配金	3,378円	6,145円	5,390円	6,756円	6,033円	6,030円	5,850円
発行済投資口数	75,440口			241,622口		279,122口	

(注1) 固定資産税・都市計画税等は、毎年1月1日の所有者に課税されるため、年の途中で所有者が変わっても、1月1日現在の所有者として登録されている者が、その年の4月1日からの1年度分の税をすべて納税しなければなりません。よって、年の途中で売買がなされた場合、買主から売主(前所有者)に対して、取得日以降の税額相当を精算金の名目で売買代金の一部として支払うのが不動産取引の慣習となっており、貸借対照表の固定資産の一部として算入しています。従いまして、本投資法人が平成26年3月に取得したKDXレジデンス錦糸町と平成26年8月に取得した8物件の合計9物件については、平成27年度分の固定資産税・都市計画税等から本投資法人は納税者となり、平成27年2月より始まる第7期から税額相当を費用計上することになります。

(注2) 平成26年8月に8物件を新規取得したことにより第6期末の総資産額が増加したことから、第6期末の総資産額を基準に決定される第7期の資産運用報酬Ⅰ(前期末の総資産額に年率0.3%を乗じた金額)が増加することになります。

Q4 今後の外部成長はどのように実現していかれるのでしょうか？

味谷 ケネディクス不動産投資顧問株式会社のレジデンシャル・リート本部で、物件取得の責任者を務めている味谷と申します。この質問には、私の方から回答させていただきます。

今後の外部成長という点でまずご説明申し上げたいのは、本投資法人は二つのブリッジファンド^(注)を通じて、7物件、合計約150億円の賃貸住宅に対する優先交渉権を既に有しているということです。これらは、本投資法人の将来の物件取得に係る、現時点で保有している具体的なパイプライン(見込み案件)と言えます。

これ以外にも、本資産運用会社には、最高業務執行者の田中や投資運用部長の私をはじめとして、ケネディクス・グループで長年にわたって賃貸住宅の取得に携わってきたプロフェSSIONALが在籍しています。これら本資産運用会社独自のネットワークを通じて、

現在でも数多くの物件取得機会を検討しています。これに加えて、スポンサーであるケネディクス・グループからのサポートも活用することで、マルチ(多角的)なパイプライン供給の仕組みが構築されており、着実な外部成長を実現できると考えています。



レジデンシャル・リート本部
投資運用部長 味谷 謙次

双日株式会社において・オフィスビル・分譲マンションの開発を手がけた後、平成15年ケネディクス株式会社に入社。私募ファンドの組成・運営に携わり、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社の投資運用部長等を経て、平成26年にケネディクス不動産投資顧問株式会社のレジデンシャル・リート本部における投資運用部長に就任。不動産開発から投資運用分野において20年以上のキャリアを有する。

(注) ブリッジファンドとは、本投資法人が匿名組合出資をし、その保有資産の取得に関する優先交渉権を本投資法人に対して付与している、不動産等の保有を目的とする特別目的会社をいいます。

ブリッジファンドの概要

合同会社
クレークインベストメント・ツー

出資金額 565百万円

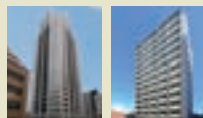
出資持分
取得日 平成26年2月20日・
3月7日

優先交渉
期間 平成29年2月28日迄

鑑定評価額合計

匿名組合の
運用資産 **92.1億円**

所在地



福岡県福岡市 東京都台東区

所在地



滋賀県草津市 神奈川県横浜市

合同会社
クレークインベストメント・スリー

出資金額 150百万円

出資持分
取得日 平成26年7月10日

優先交渉
期間 平成29年1月9日迄

鑑定評価額合計

匿名組合の
運用資産 **59.0億円**

所在地



東京都世田谷区

所在地



東京都台東区 東京都立川市

MANAGEMENT INTERVIEW

本投資法人のマルチ・パイプライン



Q5 市場ではオフィス賃料の上昇期待が高まっているようですが、賃貸住宅の賃料はいかがでしょうか？

横溝 味谷と同じチームで物件の運用実務を担当しております横溝と申します。賃貸住宅の賃料動向について、私の方から回答させていただきます。

賃貸住宅の賃料は、下記のグラフに見られるように、他の用途の不動産と比較して、賃料の変動が小さく、景気動向にあまり左右されずに安定的に推移するというのが特徴です。一方で、オフィスの賃料は相対的に景気感応度が高いため、足下の企業業績の回復等を受けて、上昇期待が高まっています。

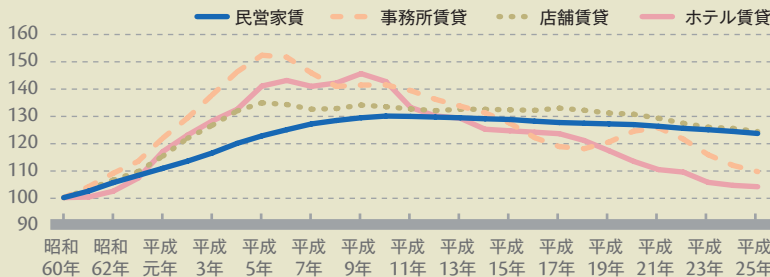
しかしながら、賃貸住宅の賃料も全く変化しないという訳ではなく、例えば、過去に物価上昇が確認された局面では、賃貸住宅の賃料も上昇する傾向が確認されています。日本銀行が現在、長期にわたるデフレーションからの脱却を目指して大胆な金融緩和策を推し進めています。今後の物価上昇傾向が明確になれば、賃貸住宅の賃料にも好影響を与えることが期待できると考えています。



レジデンシャル・リート本部 投資運用部
資産運用チーム チーム長 横溝 健

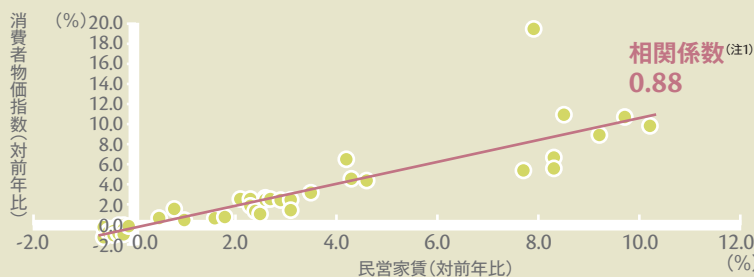
総合地所株式会社においてマンションの開発・企画・販売及び賃貸住宅のプロパティマネジメント業務に携わり、平成18年にケネディクス株式会社に入社。一貫して賃貸住宅の運用に携わり、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の上場以来、運用の現場責任者を務める。20年以上のキャリアを有する賃貸住宅運用のスペシャリスト。

不動産用途別の賃料水準の推移



(出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省「消費者物価指数」
(注) 民営家賃は総務省「消費者物価指数」の値、事務所賃貸、店舗賃貸及びホテル賃貸は日本銀行「企業向けサービス価格指数」の値にそれぞれ基づき、昭和60年(暦年)を100として指数化して表示しています。

消費者物価指数(対前年比)と民営家賃(対前年比)の相関関係



(出所) 総務省「消費者物価指数」
(注1) 「相関係数」とは、二つの変数の関係の強さを1から-1の間の数値で示す統計尺度であり、1に近似する数値であれば当該二つの変数の正の相関関係(片方の変数が大きくなると、もう片方の変数も大きくなる)が強いことを意味し、逆に0に近似する数値であれば相関関係は弱いことを意味し、また-1に近似する数値であれば負の相関関係(片方の変数が大きくなると、もう片方の変数は逆に小さくなる)が強いことを意味します。
(注2) 左記グラフは、昭和46年から平成25年までの期間のデータに基づいて作成しています。

II 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期 決算年月	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
			自平成23年11月15日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日	自平成25年2月1日 至平成25年7月31日	自平成25年8月1日 至平成26年1月31日	自平成26年2月1日 至平成26年7月31日
営業成績	営業収益	百万円	553	1,114	1,135	3,616	3,743
	うち賃貸事業収益	百万円	553	1,114	1,135	3,596	3,688
	営業費用	百万円	216	498	582	1,490	1,887
	うち賃貸事業費用	百万円	169	367	442	1,230	1,486
	営業利益	百万円	336	615	553	2,125	1,856
	経常利益	百万円	256	464	407	1,633	1,458
	当期純利益	百万円	254	463	406	1,632	1,457
財産等の 状況	総資産額	百万円	32,994	33,195	33,025	107,400	108,698
	(対前期比)	%	(-)	(+0.6)	(△0.5)	(+225.2)	(+1.2)
	有利子負債額	百万円	18,500	18,500	18,330	55,200	56,550
	純資産額	百万円	14,028	14,213	14,171	50,208	50,037
	(対前期比)	%	(-)	(+1.3)	(△0.3)	(+254.3)	(△0.3)
1 配 金等 の 状況	出資総額	百万円	13,773	13,773	13,773	48,592	48,592
	分配総額	百万円	254	463	406	1,632	1,457
	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	発行済投資口数	口	75,440	75,440	75,440	241,622	241,622
	1口当たり当期純利益(注2)	円	8,818 (3,378)	6,145	5,389	6,890	6,032
	1口当たり純資産額	円	185,953	188,402	187,847	207,800	207,088
	1口当たり分配金	円	3,378	6,145	5,390	6,756	6,033
	利益分配金	円	3,378	6,145	5,390	6,756	6,033
	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	2.7
自己資本利益率(注5)		%	1.8	3.3	2.9	5.1	2.9
年換算値(注4)		%	6.9	6.5	5.8	10.1	5.9
自己資本比率 (対前期増減)		%	42.5 (-)	42.8 (+0.3)	42.9 (+0.1)	46.7 (+3.8)	46.0 (△0.7)
総資産有利子負債比率(注6)		%	56.1	55.7	55.5	51.4	52.0
FFO(注7) (Funds from Operation)		百万円	364	675	619	2,228	2,060
1口当たりFFO(注8)		円	4,834	8,959	8,205	9,221	8,526
賃貸NOI(注9) (Net Operating Income)		百万円	479	941	887	2,921	2,764
年換算NOI利回り(注4、10)		%	5.9	6.1	5.9	5.9	5.6
参考情 報	賃貸NCF(注11) (Net Cash Flow)	百万円	478	908	871	2,875	2,690
	年換算NCF利回り(注4、12)	%	5.9	5.9	5.8	5.8	5.4
	投資物件数	件	20	20	20	80	81
	賃貸戸数	戸	1,322	1,339	1,342	4,658	4,704
	総賃貸可能面積	m ²	59,157.37	59,157.37	59,157.37	193,404.68	195,429.49
	稼働率	%	94.0	95.1	96.2	95.9	95.7
	減価償却費	百万円	95	194	194	555	561
	資本的支出額	百万円	0	32	15	45	74

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、第1期については、実際に運用を開始した日である平成24年4月26日時点为期首とみなして、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日为期首とみなして計算しています。

(注4) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第1期の営業期間は97日(実質的な運用開始日より起算)、第2期は184日、第3期は181日、第4期は184日、第5期は181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日为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

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

(注9) 賃貸NOI=賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費

(注10) 年換算NOI利回り=年換算NOI/物件取得価格

(注11) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額

(注12) 年換算NCF利回り=年換算NCF/物件取得価格

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成23年11月15日に設立され、平成24年4月26日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3278）。その後、本投資法人は平成25年7月及び8月に海外市場における募集を含む公募増資等を実施し、当期末日現在、合計81物件の不動産等（取得価格の総額100,380,500千円）を運用し、その発行済投資口数は241,622口となっています。

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

② 運用環境

当期においては、平成26年4月1日より消費税率が8%に引き上げられましたが、平成26年8月11日に発表された平成26年7月の消費動向調査に基づく消費者心理を表す消費者態度指数は3カ月続けて改善する一方、平成26年8月13日に発表された平成26年4～6月期の実質GDP成長率は $\Delta 1.7\%$ （年率 $\Delta 6.8\%$ ）に落ち込み消費増税に伴う駆け込み需要の反動減が確認される等、強弱が混在する内容となっています。引き続き消費増税の影響を見極める必要はあるものの、日本経済全体としては安定した企業業績と雇用環境を背景に着実な回復傾向にあると思われれます。

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

また、不動産売買市場においては、投資家の投資意欲は引き続き旺盛で、優良な投資機会を奪い合う状況となっています。J-REITにおいても、昨年と同様に活発な資金調達が行われ、積極的な物件取得が行われています。

③運用状況

(A) 物件の取得

本投資法人は、平成26年3月28日にKDXレジデンス錦糸町（取得価格：1,350,000千円）を取得しました。その結果、当期末（平成26年7月31日）時点におけるポートフォリオは、合計81物件（取得価格の総額100,380,500千円）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3)	取得価格 (千円) (注4)	取得日
利便性	東京 経済圏 (注2)	T-48	KDX レジデンス錦糸町	東京都墨田区	ファミリー	1,350,000	平成26年3月28日
合計						1,350,000	

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

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

(注3) 「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を別（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4) 「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。

また、将来の外部成長を実現するための物件の取得機会を確保することを主な目的として、4物件を運用資産に組み入れた合同会社クリークインベストメント・ツーの匿名組合出資持分（取得価格：565,000千円）及び3物件を運用資産に組み入れた合同会社クリークインベストメント・スリーの匿名組合出資持分（取得価格：150,000千円）をそれぞれ取得しました。

(B) 保有不動産の運用管理

本投資法人は、地域・立地及び都市、賃料帯、又はテナント層（法人・個人）等の特性を多角的に考慮することにより選定された、保有不動産の運営・管理を手がけるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）と連携のうえ、パフォーマンスの安定化・最大化を目指して運用を実施しました。

更に、各地域に密着した有力不動産会社との連携及びPM会社の効率的なリーシング活動の強化を図りました。また、個別物件の特性、稼働状況を踏まえた募集条件の設定、デザインを統一した各物件の専用のエリアマップを作成、「KDXレジデンス」のブランド力強化と営業ツールとしての利用を通じた効率的な広告活動の実施、さらにはリーシングエージェントの活用、物件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7月31日）時点で95.7%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、95.9%になります。

具体的な賃貸事業収入の向上に資する施策としては、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、駐車場契約率の向上、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・引上げや礼金收受等を図るとともに、賃貸事業費用の削減として、信託報酬減額、建物管理会社の集約及び群管理により管理運営コストの削減、付帯契約及び募集経費等の一層の見直しにより、収支向上を図りました。

また、運用資産の市場競争力の維持・向上に有効と判断した場合には、物件ごとに戦略的な共用部のリニューアル工事・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。

(借入の状況)

第5期においては、KDXレジデンス錦糸町（取得価格：1,350,000千円）の取得を目的として、平成26年3月28日に長期借入金（シリーズ5）1,350,000千円を実施しました。

また、平成26年4月30日に短期借入金（シリーズ1-B）5,500,000千円の期限が到来したため、同額の借り換え（シリーズ6-A乃至6-D）を実施しましたが、足元の長期金利水準に鑑みて、借入期間を8年とし、年限の長期化を推し進めました。

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
5	株式会社あおぞら銀行	1,350,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR +0.65%(注2)	平成33年3月31日	期限一括	無担保 無保証
6-A	株式会社三井住友銀行	2,000,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR +0.65%(注2)	平成34年4月30日	期限一括	無担保 無保証
6-B	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR +0.65%(注2)	平成34年4月30日	期限一括	無担保 無保証
6-C	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR +0.65%(注2)	平成34年4月30日	期限一括	無担保 無保証
6-D	株式会社りそな銀行	1,000,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR +0.65%(注2)	平成34年4月30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)金利上昇リスクのヘッジを目的として、それぞれ下記のとお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
5	株式会社あおぞら銀行	0.53300%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成33年3月31日
6-A	株式会社三菱東京UFJ銀行	0.61700%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成34年4月30日
6-B	株式会社三菱東京UFJ銀行	0.61700%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成34年4月30日
6-C	株式会社三菱東京UFJ銀行	0.61700%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成34年4月30日
6-D	株式会社三菱東京UFJ銀行	0.61700%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成34年4月30日

これらにより、当期末（平成26年7月31日）の借入金の平均残存年数は3.2年となり、当期末の加重平均金利は0.95%に、また長期借入金比率は85.5%、固定比率は87.3%に、総資産有利子負債の比率（LTV）は52.0%となっています。

(格付けの状況)

当期末（平成26年7月31日）現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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

④ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益3,743百万円、営業利益1,856百万円、経常利益1,458百万円、当期純利益1,457百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口数241,622口の整数倍である1,457,705,526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6,033円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末（平成 26 年 7 月 31 日）までの増資等の状況は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年11月15日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成24年4月25日	公募増資	74,690	75,440	13,623	13,773	(注2)
平成25年8月6日	公募増資	165,000	240,440	34,571	48,345	(注3)
平成25年9月4日	第三者割当増資	1,182	241,622	247	48,592	(注4)

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
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	平成 26 年 7 月
最高	183,000	192,700	234,500	228,200	245,600
最低	169,700	164,900	185,500	190,500	204,400

(4) 分配金等の実績

当期（第5期）の分配金は、1口当たり 6,033 円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期別	第1期 自平成23年11月15日 至平成24年7月31日	第2期 自平成24年8月1日 至平成25年1月31日	第3期 自平成25年2月1日 至平成25年7月31日	第4期 自平成25年8月1日 至平成26年1月31日	第5期 自平成26年2月1日 至平成26年7月31日
当期末処分利益総額	254,868 千円	463,620 千円	406,661 千円	1,632,542 千円	1,457,756 千円
利益留保額	31 千円	41 千円	39 千円	143 千円	51 千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	254,836 千円 (3,378 円)	463,578 千円 (6,145 円)	406,621 千円 (5,390 円)	1,632,398 千円 (6,756 円)	1,457,705 千円 (6,033 円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	254,836 千円 (3,378 円)	463,578 千円 (6,145 円)	406,621 千円 (5,390 円)	1,632,398 千円 (6,756 円)	1,457,705 千円 (6,033 円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の運用見通し

今後の日本経済においては、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国の金融政策や新興国経済の動向、ウクライナや中東情勢の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増税に伴う影響等、様々な事象に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、良好な需給環境の下、稼働率及び賃料水準ともに引き続き安定した基調が続くものと予想されます。また、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。一方で、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ります。

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、適切な財務基盤の構築を目指し、適正な運用を実施して参ります。

(A) 新規物件の取得

本投資法人は、そもそもの土地が持つ潜在的な収益力に着目して、「地位（じぐらい）の高さ」「生活利便性の高さ」「特殊マーケットの有無」といった尺度を用いて、中長期的に安定した賃貸収益を獲得できる投資機会を判別し、東京経済圏だけでなく、地方経済圏においても積極的に投資を検討します。

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

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

(B) 保有資産の運用管理

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

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

引き続き、管理運営コストの削減、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、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。

物件の戦略的なりニューアル工事や専有部のリフォーム工事を実施するとともに、適宜、適切な大規模修繕を継続的に行うことにより運用資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

(C) 資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視したうえで、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、環境に合わせた適切な財務基盤の構築を図ります。

(D) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、及び可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<http://www.kdr-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

(E) 利益相反対策

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は平成26年7月18日及び7月30日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は平成26年8月6日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は、平成26年9月3日に払込が完了しています。

この結果、平成26年9月3日付で出資総額が57,121,702,050円、発行済投資口数は279,122口になっています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 36,375口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり235,657円
発行価格（募集価格）の総額	: 8,572,023,375円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり227,439円
発行価額（払込金額）の総額	: 8,273,093,625円
払込期日	: 平成26年8月6日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 1,125口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり227,439円
発行価額（払込金額）の総額	: 255,868,875円
払込期日	: 平成26年9月3日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

(参考情報)

①資産の取得

本投資法人は平成26年8月7日に、以下の信託受益権（8物件（取得価格の総額：14,068,000千円））を取得しました。

なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得価格 (千円)
T-49	KDX レジデンス日本橋浜町	東京都中央区	有限会社ケイディーエクス・シックス	996,000
T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	東京都中央区	株式会社スペースデザイン	530,000
T-51	KDX レジデンス自由が丘	東京都目黒区	有限会社ケイディーエクス・シックス	1,268,000
T-52	KDX レジデンス戸越	東京都品川区	合同会社クリークインベストメント	3,745,000
T-53	KDX レジデンス品川シーサイド	東京都品川区	合同会社クリークインベストメント	2,593,000
T-54	KDX レジデンス大島	東京都江東区	合同会社クリークインベストメント	1,857,000
T-55	KDX レジデンス大山	東京都板橋区	合同会社クリークインベストメント	2,679,000
R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	有限会社ケイディーエクス・シックス	400,000
	合計	—	—	14,068,000

②資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成26年8月7日付で以下の資金の借入れを行いました。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
7-A	株式会社三井住友銀行	3,750,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.55% (注)	平成33年8月7日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
7-B	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	0.99625% (固定金利)	平成33年8月7日	期限一括	無担保 無保証
8-A	株式会社三井住友銀行	1,650,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.70% (注)	平成35年8月7日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
8-B	株式会社日本政策投資銀行	500,000	1.3200% (固定金利)	平成35年8月7日	期限一括	無担保 無保証

(注) 変動金利の条件で行う長期借入れ（シリーズ7-A及び8-A）について、金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ取引により金利を固定化しており、各利率は以下のとおりとなります。

シリーズ7-A	0.91625%	シリーズ8-A	1.25400%
---------	----------	---------	----------

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第1期 平成24年 7月31日現在	第2期 平成25年 1月31日現在	第3期 平成25年 7月31日現在	第4期 平成26年 1月31日現在	第5期 平成26年 7月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	75,440口	75,440口	75,440口	241,622口	241,622口
出資総額	13,773百万円	13,773百万円	13,773百万円	48,592百万円	48,592百万円
投資主数	6,811人	7,081人	5,657人	14,943人	12,149人

(2) 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する所有 口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	58,468	24.19
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	18,644	7.71
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	11,530	4.77
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 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	10,097	4.17
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	7,310	3.02
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	6,866	2.84
ザ バンク オブ ニューヨーク ノン トリーティアー ジャスデック アカウ ント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京 UFJ 銀 行 決済事業部	5,672	2.34
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 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	4,981	2.06
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 泉ガーデンタワー 常任代理人 クレディ・スイス証券株 式会社 証券管理部	3,305	1.36
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパ ニーレギュラーアカウント	東京都港区六本木六丁目10番1号六本 木ヒルズ森タワー 常任代理人 ゴールドマン・サックス 証券株式会社	2,800	1.15
合計		129,673	53.66

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は次のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	田中 晃	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 レジデンシャル・リート本部長	1,500 千円
監督役員 (注1)	千葉 理	曙総合法律事務所 弁護士 桐蔭横浜大学大学院准教授	1,500 千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士	1,500 千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	10,000 千円

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

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第4期 平成26年1月31日現在		第5期 平成26年7月31日現在	
		保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)
信託不動産	東京経済圏 (注2)	65,835,534	61.3	66,977,518	61.6
	地方経済圏 (注3)	32,968,108	30.7	32,740,553	30.1
不動産	東京経済圏 (注2)	2,787,376	2.6	2,787,376	2.6
匿名組合出資持分 (注1)	—	405,922	0.4	1,132,980	1.0
預金その他の資産	—	5,404,053	5.0	5,060,550	4.7
資産総額計	—	107,400,995	100.0	108,698,979	100.0

(注1) 第4期は、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。第5期は、合同会社クリークインベストメント、合同会社クリークインベストメント・ツー及び合同会社クリークインベストメント・スリーを営業者とする匿名組合出資持分です。

(注2) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県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) 「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

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

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
T-1	KDX 代官山レジデンス	4,782,127	5,338.99	5,244.20	98.2	4.2	共同住宅
T-26	KDX レジデンス東新宿	3,329,949	4,358.43	4,266.60	97.9	3.0	共同住宅
T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	3,312,981	5,534.86	5,534.86	100.0	2.5	共同住宅
T-13	KDX レジデンス白金I	3,054,856	3,617.32	3,476.92	96.1	2.9	共同住宅
T-14	KDX レジデンス白金III	2,953,513	3,635.33	3,459.44	95.2	3.0	共同住宅
R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	2,921,952	6,385.70	5,933.75	92.9	2.9	共同住宅
T-15	KDX レジデンス白金II	2,855,028	2,889.66	2,775.33	96.0	2.2	共同住宅
T-7	KDX 志村坂上レジデンス	2,852,323	6,117.48	5,899.08	96.4	2.9	共同住宅
R-16	KDX レジデンス東桜I	2,415,080	6,221.83	5,922.58	95.2	2.8	共同住宅
T-27	KDX レジデンス四谷	2,303,293	3,101.16	2,762.10	89.1	2.0	共同住宅
合計		30,781,107	47,200.76	45,274.86	—	28.3	

(注1) 「賃貸可能面積」には、平成26年7月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、平成26年7月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

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

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

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する不動産等の明細は次のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
東京経済圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,782,127	5,070,000
	T-2	KDX 代々木レジデンス	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目16番2号	信託受益権	1,339,410	1,500,000
	T-3	KDX 大伝馬レジデンス	東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号	信託受益権	1,794,924	1,890,000
	T-4	KDX 岩本町レジデンス	東京都千代田区岩本町二丁目16番12号	信託受益権	834,768	876,000
	T-5	KDX 文京千石レジデンス	東京都文京区本駒込六丁目3番2号	信託受益権	1,509,561	1,630,000
	T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号	信託受益権	657,707	765,000
	T-7	KDX 志村坂上レジデンス	東京都板橋区東坂下一丁目16番5号	信託受益権	2,852,323	3,070,000
	T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号	不動産	989,335	960,000
	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	不動産	1,798,041	1,750,000
	T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	646,217	662,000
	T-11	KDX 千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番17号	信託受益権	1,476,423	1,600,000
	T-12	KDX 川口幸町レジデンス	埼玉県川口市幸町二丁目14番24号	信託受益権	1,175,268	1,330,000
	T-13	KDX レジデンス白金 I	東京都港区白金台四丁目7番8号	信託受益権	3,054,856	3,080,000
	T-14	KDX レジデンス白金 III	東京都港区白金台四丁目3番19号	信託受益権	2,953,513	3,220,000
	T-15	KDX レジデンス白金 II	東京都港区白金台四丁目8番7号	信託受益権	2,855,028	2,890,000
	T-16	KDX レジデンス南青山	東京都港区南青山三丁目4番8号	信託受益権	2,264,099	2,280,000
	T-17	KDX レジデンス南麻布	東京都港区南麻布二丁目3番22号	信託受益権	2,119,975	2,190,000
	T-18	KDX レジデンス芝公園	東京都港区芝三丁目4番16号	信託受益権	1,815,604	1,870,000
	T-19	KDX レジデンス麻布イースト	東京都港区東麻布一丁目25番2号	信託受益権	1,586,546	1,720,000
	T-20	KDX レジデンス高輪	東京都港区高輪三丁目15番7号	信託受益権	788,073	810,000
	T-21	KDX レジデンス西原	東京都渋谷区西原一丁目37番4号	信託受益権	1,479,888	1,590,000
	T-22	KDX レジデンス代官山 II	東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号	信託受益権	745,462	758,000
	T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番7号	信託受益権	664,812	700,000
	T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町41番6号	信託受益権	3,312,981	3,450,000
	T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号	信託受益権	1,173,720	1,210,000
	T-26	KDX レジデンス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目1番9号	信託受益権	3,329,949	3,470,000
	T-27	KDX レジデンス四谷	東京都新宿区荒木町22番地50	信託受益権	2,303,293	2,320,000
	T-28	KDX レジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	信託受益権	1,022,557	1,110,000
	T-29	KDX レジデンス神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	信託受益権	737,530	774,000
	T-30	KDX レジデンス二子玉川	東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号	信託受益権	1,276,750	1,320,000
	T-31	KDX レジデンス駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	信託受益権	941,920	975,000
	T-32	KDX レジデンス三宿	東京都世田谷区三宿二丁目37番13号	信託受益権	778,538	810,000
	T-33	KDX レジデンス用賀	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	信託受益権	717,589	750,000

地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)	
東京経済圏	T-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	617,466	621,000	
	T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区南馬込五丁目 24 番 8 号	信託受益権	1,270,213	1,570,000	
	T-36	KDX レジデンス雪谷大塚	京都市大田区南雪谷二丁目 15 番 13 号	信託受益権	1,075,623	1,130,000	
	T-37	KDX レジデンス田園調布	東京都大田区田園調布本町 40 番 14 号	信託受益権	1,021,865	1,080,000	
	T-38	KDX レジデンス多摩川	東京都大田区多摩川一丁目 9 番 17 号	信託受益権	795,180	815,000	
	T-39	KDX レジデンス門前仲町	東京都江東区木場三丁目 6 番 7 号	信託受益権	792,234	826,000	
	T-40	KDX レジデンス御徒町	東京都台東区台東二丁目 28 番 4 号	信託受益権	870,532	889,000	
	T-41	KDX レジデンス元浅草	東京都台東区元浅草四丁目 8 番 10 号	信託受益権	821,071	840,000	
	T-42	KDX レジデンス板橋本町	東京都板橋区大和町 13 番 16 号	信託受益権	638,808	668,000	
	T-43	KDX レジデンス小豆沢	東京都板橋区小豆沢一丁目 7 番 13 号	信託受益権	566,334	585,000	
	T-44	KDX レジデンス東武練馬	東京都練馬区北町一丁目 27 番 9 号	信託受益権	432,973	456,000	
	T-45	KDX レジデンス横浜関内	神奈川県横浜市中区万代町三丁目 5 番地 9	信託受益権	820,701	860,000	
	T-46	KDX レジデンス宮前平	神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目 14 番地 3	信託受益権	1,022,039	1,020,000	
	T-47	KDX レジデンス町田	神奈川県相模原市南区上鶴間本町三丁目 13 番 32 号	信託受益権	1,842,872	1,870,000	
	T-48	KDX レジデンス錦糸町	東京都墨田区緑四丁目 24 番 13 号	信託受益権	1,398,172	1,450,000	
	地方経済圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	北海道札幌市豊平区豊平 3 条 2 丁目 3 番 1 号	信託受益権	593,288	687,000
		R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市青葉区春日町 3 番 25 号	信託受益権	1,034,689	1,190,000
		R-3	KDX 泉レジデンス	愛知県名古屋市中区泉二丁目 24 番 28 号	信託受益権	1,132,420	1,210,000
R-4		KDX 千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目 49 番 6 号	信託受益権	1,094,971	1,200,000	
R-5		KDX 堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目 7 番 15 号	信託受益権	2,921,952	3,040,000	
R-6		KDX 新町レジデンス	大阪府大阪市西区新町四丁目 9 番 23 号	信託受益権	1,019,975	1,140,000	
R-7		KDX 宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄町三丁目 2 番 43 号	信託受益権	1,512,988	1,690,000	
R-8		KDX 清水レジデンス	福岡県福岡市南区清水一丁目 21 番 27 号	信託受益権	1,697,148	1,890,000	
R-9		KDX レジデンス大通公園	北海道札幌市中央区南 2 条西 10 丁目 1000 番地 4	信託受益権	792,247	791,000	
R-10		KDX レジデンス菊水四条	北海道札幌市白石区菊水 4 条 3 丁目 2 番 35 号	信託受益権	857,786	859,000	
R-11		KDX レジデンス豊平公園	北海道札幌市豊平区岸 4 条 3 丁目 4 番 16 号	信託受益権	462,861	476,000	
R-12		KDX レジデンス上杉	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目 16 番 28 号	信託受益権	723,039	761,000	
R-13		KDX レジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目 15 番 42 号	信託受益権	549,344	585,000	
R-14		KDX レジデンス勾当台	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目 3 番 25 号	信託受益権	537,984	534,000	
R-15		KDX レジデンス泉中央	宮城県仙台市泉区市名坂字石止 45 番地 2	信託受益権	497,894	538,000	
R-16		KDX レジデンス東桜 I	愛知県名古屋市中区東桜二丁目 13 番 22 号	信託受益権	2,415,080	2,510,000	
R-17		KDX レジデンス東桜 II	愛知県名古屋市中区東桜一丁目 5 番 10 号	信託受益権	926,902	938,000	
R-18		KDX レジデンス熱田神宮	愛知県名古屋市中区熱田区横田二丁目 4 番 27 号	信託受益権	866,820	898,000	
R-19		KDX レジデンス西大路	京都府京都市下京区西七条掛越町 40 番地 3	信託受益権	841,013	850,000	
R-20		KDX レジデンス西院	京都府京都市右京区西院高田町 30 番地 2	信託受益権	457,491	477,000	
R-21		KDX レジデンス難波	大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目 6 番 16 号	信託受益権	1,453,915	1,460,000	
R-22		KDX レジデンス難波南	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目 11 番 9 号	信託受益権	1,393,201	1,430,000	

地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円) (注1)
地方 経済 圏	R-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	527,022	539,000
	R-24	KDX レジデンス茨木 I・II (注2)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,299,865	1,330,000
	R-25	KDX レジデンス豊中南	大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号	信託受益権	760,793	756,000
	R-26	KDX レジデンス守口	大阪府守口市大日東町12番12号	信託受益権	568,955	577,000
	R-27	KDX レジデンス三宮	兵庫県神戸市中央区二宮町四丁目8番10号	信託受益権	1,111,830	1,160,000
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	信託受益権	1,424,490	1,450,000
	R-29	KDX レジデンス舟入幸町	広島県広島市中区舟入幸町10番5号	信託受益権	606,444	611,000
	R-30	KDX レジデンス天神東 II	福岡県福岡市博多区築港本町6番22号	信託受益権	703,595	760,000
	R-31	KDX レジデンス天神東 I	福岡県福岡市博多区築港本町11番3号	信託受益権	385,165	379,000
	R-32	KDX レジデンス西公園	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	信託受益権	787,031	789,000
	R-33	KDX レジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市中央区平尾浄水町10番17号	信託受益権	782,339	794,000
	合計					102,505,448

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

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

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、次のとおりです。

地域	物件 番号	不動産等の名称	第4期 (自平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)				第5期 (自平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃 貸事業 収入比 率(%)
			東京経済圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	1	94.1	150,706	4.2	1
	T-2	KDX 代々木レジデンス	1	98.5	44,710	1.2	1	97.6	46,219	1.3
	T-3	KDX 大伝馬レジデンス	1	96.4	56,485	1.6	1	92.2	55,316	1.5
	T-4	KDX 岩本町レジデンス	1	100.0	26,712	0.7	1	96.4	26,862	0.7
	T-5	KDX 文京千石レジデンス	1	91.2	47,958	1.3	1	99.0	49,726	1.3
	T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	1	97.7	25,254	0.7	1	100.0	24,462	0.7
	T-7	KDX 志村坂上レジデンス	1	97.8	102,355	2.8	1	96.4	106,080	2.9
	T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	—	—	34,560	1.0	—	—	34,560	0.9
	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	—	—	43,749	1.2	—	—	43,750	1.2
	T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	1	91.3	24,949	0.7	1	100.0	25,404	0.7
	T-11	KDX 千葉中央レジデンス	1	94.6	62,320	1.7	1	90.6	62,518	1.7
	T-12	KDX 川口幸町レジデンス	1	98.2	48,470	1.3	1	91.7	48,164	1.3
	T-13	KDX レジデンス白金 I	1	97.1	105,685	2.9	1	96.1	107,629	2.9
	T-14	KDX レジデンス白金 III	1	95.4	84,988	2.4	1	95.2	108,828	3.0
	T-15	KDX レジデンス白金 II	1	98.9	79,550	2.2	1	96.0	81,262	2.2
	T-16	KDX レジデンス南青山	1	95.8	65,397	1.8	1	92.9	63,023	1.7
	T-17	KDX レジデンス南麻布	1	91.1	67,892	1.9	1	90.2	66,380	1.8
	T-18	KDX レジデンス芝公園	1	100.0	59,064	1.6	1	94.0	62,571	1.7
	T-19	KDX レジデンス麻布イースト	1	94.3	53,325	1.5	1	94.3	54,190	1.5
	T-20	KDX レジデンス高輪	1	100.0	25,244	0.7	1	91.0	26,282	0.7
	T-21	KDX レジデンス西原	1	94.8	48,343	1.3	1	97.6	51,751	1.4
	T-22	KDX レジデンス代官山 II	1	100.0	25,907	0.7	1	90.9	23,987	0.7
	T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	1	100.0	22,354	0.6	1	100.0	21,747	0.6
	T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	1	100.0	93,519	2.6	1	100.0	93,243	2.5
	T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	1	91.8	37,670	1.0	1	95.3	38,834	1.1
	T-26	KDX レジデンス東新宿	1	95.9	107,632	3.0	1	97.9	110,260	3.0
	T-27	KDX レジデンス四谷	1	93.9	71,764	2.0	1	89.1	74,261	2.0
	T-28	KDX レジデンス西新宿	1	95.2	32,976	0.9	1	96.8	34,422	0.9
	T-29	KDX レジデンス神楽坂	1	94.4	22,870	0.6	1	100.0	24,690	0.7
	T-30	KDX レジデンス二子玉川	1	97.0	38,908	1.1	1	100.0	41,021	1.1
	T-31	KDX レジデンス駒沢公園	1	97.8	27,390	0.8	1	100.0	29,556	0.8
	T-32	KDX レジデンス三宿	1	97.7	24,760	0.7	1	100.0	25,319	0.7
	T-33	KDX レジデンス用賀	1	97.5	22,804	0.6	1	100.0	25,692	0.7
	T-34	KDX レジデンス下馬	1	96.9	19,527	0.5	1	95.5	20,504	0.6

地域	物件番号	不動産等の名称	第4期 (自平成25年8月1日 至平成26年1月31日)				第5期 (自平成26年2月1日 至平成26年7月31日)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
東京経済圏	T-35	ラフィネ南馬込	1	100.0	66,285	1.8	1	100.0	52,843	1.4
	T-36	KDX レジデンス雪谷大塚	1	95.9	37,216	1.0	1	97.3	38,312	1.0
	T-37	KDX レジデンス田園調布	1	97.2	36,303	1.0	1	100.0	36,761	1.0
	T-38	KDX レジデンス多摩川	1	96.5	26,033	0.7	1	98.2	27,344	0.7
	T-39	KDX レジデンス門前仲町	1	84.3	24,502	0.7	1	95.5	25,762	0.7
	T-40	KDX レジデンス御徒町	1	96.2	28,380	0.8	1	100.0	29,461	0.8
	T-41	KDX レジデンス元浅草	1	93.3	27,573	0.8	1	97.5	29,339	0.8
	T-42	KDX レジデンス板橋本町	1	96.0	23,702	0.7	1	97.7	24,491	0.7
	T-43	KDX レジデンス小豆沢	1	96.7	19,425	0.5	1	90.9	17,941	0.5
	T-44	KDX レジデンス東武練馬	1	100.0	17,114	0.5	1	96.6	17,735	0.5
	T-45	KDX レジデンス横浜関内	1	92.3	32,678	0.9	1	90.9	33,688	0.9
	T-46	KDX レジデンス宮前平	1	95.2	35,753	1.0	1	92.1	36,300	1.0
	T-47	KDX レジデンス町田	1	88.7	56,869	1.6	1	94.0	59,043	1.6
	T-48	KDX レジデンス錦糸町	—	—	—	—	1	87.4	26,649	0.7
地方経済圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	1	97.3	30,414	0.8	1	98.4	30,264	0.8
	R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	1	97.9	48,904	1.4	1	96.4	48,976	1.3
	R-3	KDX 泉レジデンス	1	97.6	49,388	1.4	1	95.0	43,229	1.2
	R-4	KDX 千早レジデンス	1	95.1	47,564	1.3	1	100.0	48,675	1.3
	R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	1	94.0	107,962	3.0	1	92.9	105,586	2.9
	R-6	KDX 新町レジデンス	1	92.6	39,917	1.1	1	100.0	39,204	1.1
	R-7	KDX 宝塚レジデンス	1	97.1	60,768	1.7	1	90.0	60,551	1.6
	R-8	KDX 清水レジデンス	1	95.4	73,841	2.1	1	94.2	76,206	2.1
	R-9	KDX レジデンス大通公園	1	98.7	33,314	0.9	1	96.1	33,079	0.9
	R-10	KDX レジデンス菊水四条	1	99.0	37,882	1.1	1	100.0	38,451	1.0
	R-11	KDX レジデンス豊平公園	1	92.3	23,648	0.7	1	96.9	23,810	0.6
	R-12	KDX レジデンス上杉	1	92.5	31,490	0.9	1	97.0	33,109	0.9
	R-13	KDX レジデンス一番町	1	98.0	26,233	0.7	1	91.9	25,583	0.7
	R-14	KDX レジデンス勾当台	1	96.4	20,622	0.6	1	88.9	21,241	0.6
R-15	KDX レジデンス泉中央	1	94.2	22,848	0.6	1	95.0	23,669	0.6	
R-16	KDX レジデンス東桜 I	1	97.9	98,129	2.7	1	95.2	102,738	2.8	
R-17	KDX レジデンス東桜 II	1	100.0	40,149	1.1	1	97.0	40,696	1.1	
R-18	KDX レジデンス熱田神宮	1	98.2	38,613	1.1	1	96.5	39,785	1.1	
R-19	KDX レジデンス西大路	1	93.3	33,519	0.9	1	95.0	33,160	0.9	
R-20	KDX レジデンス西院	1	95.8	18,331	0.5	1	98.1	17,843	0.5	
R-21	KDX レジデンス難波	1	96.2	58,045	1.6	1	99.2	58,071	1.6	

地域	物件番号	不動産等の名称	第4期 (自平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)				第5期 (自平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃 貸事業 収入比 率(%)
地方 経済 圏	R-22	KDX レジデンス難波南	1	97.2	56,029	1.6	1	97.8	55,547	1.5
	R-23	KDX レジデンス新大阪	1	93.2	22,197	0.6	1	97.7	22,393	0.6
	R-24	KDX レジデンス茨木 I・II	1	96.7	56,119	1.6	1	95.1	55,306	1.5
	R-25	KDX レジデンス豊中南	1	98.5	30,945	0.9	1	97.1	29,676	0.8
	R-26	KDX レジデンス守口	1	96.2	23,126	0.6	1	100.0	24,318	0.7
	R-27	KDX レジデンス三宮	1	94.4	40,907	1.1	1	100.0	41,475	1.1
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	90.7	56,283	1.6	1	88.7	60,680	1.6
	R-29	KDX レジデンス舟入幸町	1	95.3	26,986	0.8	1	96.8	27,485	0.7
	R-30	KDX レジデンス天神東 II	1	98.4	28,755	0.8	1	98.4	30,095	0.8
	R-31	KDX レジデンス天神東 I	1	92.9	17,297	0.5	1	92.9	17,791	0.5
	R-32	KDX レジデンス西公園	1	91.3	30,085	0.8	1	94.9	31,044	0.8
	R-33	KDX レジデンス平尾浄水町	1	96.2	28,092	0.8	1	95.3	30,026	0.8
合計			78	95.9	3,596,069	100.0	79	95.7	3,688,651	100.0

(注1) 「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。平成26年7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、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数(延べ数)、及びマスターリース契約が締結されていない物件については、エンドテナント数を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は11社となります。

(注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「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 m²)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、95.9%になります。

(注3) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の各期の不動産賃貸事業収入の合計を記載しています。

(有価証券組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する有価証券の明細は次のとおりです。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注4)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
合同会社クリークインベストメントを営業者とする匿名組合出資持分(注1)	匿名組合出資持分	—	405,922	—	405,922	—	—
合同会社クリークインベストメント・ツーを営業者とする匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	—	573,226	—	573,226	—	—
合同会社クリークインベストメント・スリーを営業者とする匿名組合出資持分(注3)	匿名組合出資持分	—	153,831	—	153,831	—	—

(注1) 運用対象資産は、「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」の不動産信託受益権になります。

(注2) 運用対象資産は、「ディーウイング・ハーバービュータワー」、「ミテツツア入谷」、「レガール南草津」及び「クレインマンション鶴見」の不動産信託受益権になります。

(注3) 運用対象資産は、「KDX レジデンス立川」、「KDX レジデンス成城」及び「KDX レジデンス秋葉原」の不動産信託受益権になります。

(注4) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

区分	種類	契約額等（千円）		時価（千円）（注2） （注3）
		（注1）	うち一年超（注1）	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	10,000,000	3,500,000	11,093
	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	36,350,000	36,350,000	—
合計	—	46,350,000	39,850,000	11,093

（注1）金利キャップ及び金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

（注2）金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

（注3）取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(5) その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しています。当期末において、前記(3)に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第6期（平成27年1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
T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	共用設備交換工事	自 平成26年8月 至 平成27年1月	5,508	—	—
T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区	共用設備交換工事	自 平成26年8月 至 平成27年1月	4,406	—	—
T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	専有部設備交換工事	自 平成26年8月 至 平成27年1月	3,839	—	—
R-19	KDX レジデンス西大路	京都府京都市	共用設備交換工事	自 平成26年8月 至 平成27年1月	3,300	—	—
R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	立体駐車場設備交換工事	自 平成26年8月 至 平成27年1月	2,423	—	—

(2) 期中の資本的支出

当期（平成26年7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74,141千円であり、修繕費に計上した183,622千円と合わせ、合計257,763千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	専有部バリューアップ工事	自 平成26年5月 至 平成26年7月	27,207
T-15	KDX レジデンス白金II	東京都港区	店舗空調設備設置工事	自 平成26年2月 至 平成26年3月	5,754
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4月 至 平成26年5月	4,126
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25年5月 至 平成25年6月	2,175
その他					34,877
ポートフォリオ全体					74,141

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成23年11月15日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日	自平成25年2月1日 至平成25年7月31日	自平成25年8月1日 至平成26年1月31日	自平成26年2月1日 至平成26年7月31日
当期首積立金残高	－千円	－千円	53,117千円	82,312千円	157,138千円
当期積立額	－千円	53,117千円	31,365千円	92,238千円	274,060千円
当期積立金取崩額	－千円	－千円	2,170千円	17,412千円	1,270千円
次期繰越額	－千円	53,117千円	82,312千円	157,138千円	429,928千円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第4期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	第5期 自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日
① 資産運用報酬 (注)	136,124 千円	236,832 千円
② 資産保管手数料	7,400 千円	4,571 千円
③ 一般事務委託手数料	21,965 千円	24,580 千円
④ 役員報酬	4,500 千円	4,500 千円
⑤ その他営業費用	90,741 千円	130,718 千円
合計	260,731 千円	401,202 千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分に係る運用報酬（第5期：7,150千円）、物件取得に係る運用報酬（第4期：685,560千円、第5期13,500千円）があります。

(2) 借入状況

平成 26 年 7 月 31 日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注 2) (注 3)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	平成 24 年 5 月 1 日	2,000	—	0.797	平成 26 年 4 月 30 日	期限一括	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,500	—					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行		1,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,000	—					
	株式会社三井住友銀行	平成 25 年 8 月 7 日	600	600	0.547	平成 26 年 8 月 31 日	期限一括	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行 (注 1)	平成 24 年 5 月 1 日	2,000	2,000	1.060	平成 27 年 4 月 30 日	期限一括	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行 (注 1)		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行 (注 1)		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行 (注 1)		1,000	1,000					
		小計		13,700	8,200				
長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	平成 24 年 5 月 1 日	2,500	2,500	1.006	平成 28 年 4 月 30 日	期限一括	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成 25 年 8 月 7 日	1,750	1,750	0.597	平成 27 年 8 月 31 日	期限一括	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行		1,500	1,500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社みずほ銀行		250	250					
	株式会社三井住友銀行		平成 25 年 8 月 7 日	3,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	2,000		2,000					
	株式会社あおぞら銀行	1,000		1,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000		1,000					
	株式会社りそな銀行	500		500					
	みずほ信託銀行株式会社	500		500					
	株式会社みずほ銀行	500		500					
	株式会社三井住友銀行	平成 25 年 8 月 7 日	4,000	4,000	0.910	平成 29 年 8 月 31 日	期限一括	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行		2,500	2,500					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
みずほ信託銀行株式会社	500		500						
株式会社みずほ銀行	500		500						

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注2) (注3)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成25年8月7日	3,250	3,250	1.052	平成30年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000						
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000						
	株式会社りそな銀行		500	500						
	三井住友信託銀行株式会社		500	500						
	みずほ信託銀行株式会社		500	500						
	株式会社みずほ銀行		250	250						
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	平成25年8月7日	3,000	3,000	1.088	平成30年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年1月31日	1,000	1,000	1.109	平成33年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	1,000	1,000	1.221	平成33年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行	平成26年3月28日	—	1,350	1.183	平成33年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月30日	—	2,000	1.267	平成34年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行	平成26年4月30日	—	1,500	1.267	平成34年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月30日	—	1,000	1.267	平成34年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社りそな銀行	平成26年4月30日	—	1,000	1.267	平成34年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	小計			41,500	48,350					
	合計			55,200	56,550					

- (注1) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。
(注2) 下記(注4)を除き、変動金利による借入れです。
(注3) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第四位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ及び金利キャップ取引を行った借入れについては、金利スワップ及び金利キャップの効果を勘案した加重平均金利を記載しています。
(注4) 固定金利による借入れです。
(注5) 資金使途は、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。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格(千円)(注)	譲渡年月日	譲渡価格(千円)	帳簿価格(千円)	売却損益(千円)
信託受益権	T-48	KDX レジデンス錦糸町	平成 26 年 3 月 28 日	1,350,000	—	—	—	—
合計				1,350,000		—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格(千円)(注1)	不動産鑑定評価額(千円)(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	T-48	KDX レジデンス錦糸町	平成 26 年 3 月 28 日	1,350,000	1,420,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成 26 年 3 月 1 日
合計					1,350,000	1,420,000		

(注1) 「取得価格」は当該不動産等の取得に要した費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

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

②投資有価証券

取得 又は 譲渡	銘柄	取得 年月日	取得価格又は 譲渡価格 (千円)(注1)	特定資産の 調査価格 (千円)(注2)
取得	合同会社クリークインベストメント・ツーを営業者とする匿名組合出資持分	平成26年2月20日 (当初)	400,000	384,052
		平成26年3月7日 (追加)	165,000	181,936
	合同会社クリークインベストメント・スリーを営業者とする匿名組合出資持分	平成26年7月10日	150,000	161,198

(注1) 「取得価格」は、当該匿名組合出資持分の取得(出資)に要した諸費用を含まない金額(匿名組合出資契約等に記載された出資金額)を記載しています。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

③その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成26年2月1日から平成26年7月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ5件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	2,065 百万円	－百万円
	うち利害関係人等からの買付額 565 百万円 (27.4%)	うち利害関係人等への売付額 －百万円 (－%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社クリークインベストメント・ツー	565 百万円 (27.4%)	－百万円 (－%)
合計	565 百万円 (27.4%)	－百万円 (－%)

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

本投資法人の資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）は、宅地建物取引業を兼業しておりますが、該当する取引はありません。また、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

該当事項はありません。

②保有等の状況

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

①投資法人役員会

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

役員会開催日	議案	概要
平成 26 年 7 月 30 日	新投資口引受契約証書の承認の件	平成 26 年 7 月 18 日に開催の役員会において承認された新投資口の発行等について、SMBC 日興証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社との間で、新投資口引受契約証書を締結しました。

(2) その他

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

Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年1月31日)	当期 (平成26年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,159,067	1,824,572
信託現金及び信託預金	2,390,547	2,532,728
営業未収入金	16,105	20,291
前払費用	7,282	3,787
繰延税金資産	20	13
未消費税等	128,538	—
その他	3,835	15,180
流動資産合計	4,705,395	4,396,573
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	41,974,470	42,534,811
減価償却累計額	△990,704	△1,527,315
信託建物（純額）	40,983,765	41,007,496
信託構築物	294,630	297,243
減価償却累計額	△18,269	△28,068
信託構築物（純額）	276,360	269,174
信託機械及び装置	672,251	689,477
減価償却累計額	△30,908	△45,964
信託機械及び装置（純額）	641,343	643,512
信託工具、器具及び備品	11,525	19,407
減価償却累計額	△267	△530
信託工具、器具及び備品（純額）	11,257	18,877
信託土地	56,889,348	57,779,010
信託建設仮勘定	1,567	—
有形固定資産合計	101,591,020	102,505,448
投資その他の資産		
投資有価証券	405,922	1,132,980
差入敷金及び保証金	10,982	10,982
長期前払費用	489,832	509,936
その他	20,053	6,037
投資その他の資産合計	926,790	1,659,937
固定資産合計	102,517,810	104,165,386
繰延資産		
創立費	29,327	24,112
投資口交付費	148,462	112,907
繰延資産合計	177,789	137,019
資産合計	107,400,995	108,698,979

(単位：千円)

	前期 (平成26年1月31日)	当期 (平成26年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	222,804	290,289
1年内返済予定の長期借入金	7,200,000	8,200,000
未払金	126,021	124,015
未払費用	6,932	6,956
未払法人税等	705	675
未払消費税等	—	15,076
前受金	492,315	507,114
預り金	40,000	37,258
流動負債合計	8,088,779	9,181,387
固定負債		
長期借入金	48,000,000	48,350,000
信託預り敷金及び保証金	1,103,239	1,130,525
固定負債合計	49,103,239	49,480,525
負債合計	57,192,018	58,661,912
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,592,739	48,592,739
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,632,542	1,457,756
剰余金合計	1,632,542	1,457,756
投資主資本合計	50,225,281	50,050,496
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△16,305	△13,429
評価・換算差額等合計	△16,305	△13,429
純資産合計	※1 50,208,976	※1 50,037,066
負債純資産合計	107,400,995	108,698,979

IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日)	当期 (自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月 31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,312,812	※1 3,354,165
その他賃貸事業収入	※1 283,257	※1 334,486
受取配当金	20,095	54,785
営業収益合計	3,616,165	3,743,437
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,230,090	※1 1,486,033
資産運用報酬	136,124	236,832
資産保管手数料	7,400	4,571
一般事務委託手数料	21,965	24,580
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	90,741	130,718
営業費用合計	1,490,822	1,887,235
営業利益	2,125,342	1,856,201
営業外収益		
受取利息	210	147
還付加算金	-	321
営業外収益合計	210	469
営業外費用		
支払利息	227,924	247,506
デリバティブ関連費用	12,070	11,834
融資手数料	211,368	98,045
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	35,373	35,554
営業外費用合計	492,037	398,156
経常利益	1,633,516	1,458,514
税引前当期純利益	1,633,516	1,458,514
法人税、住民税及び事業税	1,016	894
法人税等調整額	△3	6
法人税等合計	1,013	901
当期純利益	1,632,502	1,457,613
前期繰越利益	39	143
当期未処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,632,542	1,457,756

V 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	13,773,456	406,661	406,661	14,180,117	△8,930	△8,930	14,171,186
当期変動額							
新投資口の発行	34,819,283			34,819,283			34,819,283
剰余金の配当		△406,621	△406,621	△406,621			△406,621
当期純利益		1,632,502	1,632,502	1,632,502			1,632,502
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					△7,374	△7,374	△7,374
当期変動額合計	34,819,283	1,225,880	1,225,880	36,045,164	△7,374	△7,374	36,037,790
当期末残高 ※1	48,592,739	1,632,542	1,632,542	50,225,281	△16,305	△16,305	50,208,976

当期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	48,592,739	1,632,542	1,632,542	50,225,281	△16,305	△16,305	50,208,976
当期変動額							
剰余金の配当		△1,632,398	△1,632,398	△1,632,398			△1,632,398
当期純利益		1,457,613	1,457,613	1,457,613			1,457,613
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					2,875	2,875	2,875
当期変動額合計	—	△174,785	△174,785	△174,785	2,875	2,875	△171,910
当期末残高 ※1	48,592,739	1,457,756	1,457,756	50,050,496	△13,429	△13,429	50,037,066

VI 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成25年8月 1日) (至 平成26年1月31日)	当期 (自 平成26年2月 1日) (至 平成26年7月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～62年 構築物 3～25年 機械及び装置 8～30年 工具、器具及び備品 30年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～62年 構築物 3～25年 機械及び装置 8～30年 工具、器具及び備品 30年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。	(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 115,840 千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 3,530 千円です。

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成25年8月 1日） （至 平成26年1月31日）	当期 （自 平成26年2月 1日） （至 平成26年7月31日）
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。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。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成26年1月31日）	当期 （平成26年7月31日）
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	当期 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,070,936	賃料収入 3,105,310
地代収入 78,309	地代収入 78,310
共益費収入 163,566	共益費収入 170,545
計 3,312,812	計 3,354,165
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 120,609	駐車場収入 124,459
その他収入 162,648	その他収入 210,026
計 283,257	計 334,486
不動産賃貸事業収益合計 3,596,069	不動産賃貸事業収益合計 3,688,651
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 279,243	管理委託費 300,002
水道光熱費 67,738	水道光熱費 75,528
公租公課 59,820	公租公課 213,879
修繕費 127,176	修繕費 183,622
保険料 5,649	保険料 5,692
信託報酬 33,077	信託報酬 31,066
減価償却費 555,044	減価償却費 561,727
その他賃貸事業費用 102,339	その他賃貸事業費用 114,514
不動産賃貸事業費用合計 1,230,090	不動産賃貸事業費用合計 1,486,033
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,365,978	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,202,618

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日		当期 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日	
	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数	5,000,000 口	発行可能投資口総口数
	発行済投資口数	241,622 口	発行済投資口数	241,622 口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (平成26年1月31日)	当期 (平成26年7月31日)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p style="text-align: center;">(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">5,846</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,866</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△5,846</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	20	繰延ヘッジ損益	5,846	繰延税金資産合計	5,866	評価性引当額	△5,846	繰延税金資産の純額	20	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p style="text-align: center;">(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">13</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">4,586</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,599</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△4,586</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	13	繰延ヘッジ損益	4,586	繰延税金資産合計	4,599	評価性引当額	△4,586	繰延税金資産の純額	13
未払事業税損金不算入額	20																				
繰延ヘッジ損益	5,846																				
繰延税金資産合計	5,866																				
評価性引当額	△5,846																				
繰延税金資産の純額	20																				
未払事業税損金不算入額	13																				
繰延ヘッジ損益	4,586																				
繰延税金資産合計	4,599																				
評価性引当額	△4,586																				
繰延税金資産の純額	13																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">36.59%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△36.56%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.06%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	36.59%	支払分配金の損金算入額	△36.56%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">36.59%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△36.57%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.06%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	36.59%	支払分配金の損金算入額	△36.57%	その他	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%				
法定実効税率 (調整)	36.59%																				
支払分配金の損金算入額	△36.56%																				
その他	0.03%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%																				
法定実効税率 (調整)	36.59%																				
支払分配金の損金算入額	△36.57%																				
その他	0.04%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%																				

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期 (ご参考) 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日	当期 自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成 25 年 8 月 1 日 至 平成 26 年 1 月 31 日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で第 4 期末（平成 26 年 1 月 31 日）後 7 年 6 ヶ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

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

③流動性リスク

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利キャップ取引	長期借入金	10,000,000	10,000,000	20,053	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	29,500,000	29,500,000	※	—
合計			39,500,000	39,500,000	20,053	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	405,922

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	7,200,000	12,000,000	12,000,000	11,000,000	11,000,000	2,000,000
合計	7,200,000	12,000,000	12,000,000	11,000,000	11,000,000	2,000,000

当期（自 平成 26 年 2 月 1 日 至 平成 26 年 7 月 31 日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で第 5 期末（平成 26 年 7 月 31 日）後 7 年 9 ヶ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的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、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 26 年 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	1,824,572	1,824,572	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,532,728	2,532,728	—
資産計	4,357,300	4,357,300	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,200,000	8,200,000	—
(3) 長期借入金	48,350,000	48,452,360	102,360
負債計	56,550,000	56,652,360	102,360
デリバティブ取引	11,093	11,093	—

(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金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もれる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利キャップ取引	長期借入金	10,000,000	3,500,000	11,093	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	36,350,000	36,350,000	※	—
合計			46,350,000	39,850,000	11,093	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位: 千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	1,132,980

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	1,824,572
信託現金及び信託預金	2,532,728
合計	4,357,300

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	8,200,000	9,000,000	8,500,000	11,000,000	11,000,000	8,850,000
合計	8,200,000	9,000,000	8,500,000	11,000,000	11,000,000	8,850,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成 25 年 8 月 1 日 至 平成 26 年 1 月 31 日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
31,239,647	70,351,372	101,591,020	103,878,000

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

（注 2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権 60 物件の取得（70,859,613 千円）、主な減少額は減価償却費（555,044 千円）です。

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

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

当期（自 平成 26 年 2 月 1 日 至 平成 26 年 7 月 31 日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
101,591,020	914,428	102,505,448	107,379,000

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

（注 2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権 1 物件の取得（1,403,582 千円）、主な減少額は減価償却費（561,727 千円）です。

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

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	有限会社 ケイダブリュー・ プロパティ・セブン	信託受益権及び不動産 の取得、管理、処 分等	—	不動産 信託受託権の 購入	2,350,000	—	—
	有限会社 ケイダブリュー・ フィフス	信託受益権及び不動産 の取得、管理、処 分等	—	不動産 信託受託権の 購入	1,250,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	資金の借入れ	2,000,000	長期 借入金	2,000,000
				支払利息	6,574	未払費用	36

(注1) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき、決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。

当期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	合同会社クリーク インベストメン ト・ツー	信託受益権及び不動産 の取得・管理・処 分等	—	匿名組合出資 持分の取得 (注2)	565,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	—	—	長期 借入金	2,000,000
				支払利息	6,661	未払費用	36

(注1) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき、決定しています。

(注2) 匿名組合契約書に記載された出資金額を記載しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成25年8月 1日） （至 平成26年1月31日）		当期 （自 平成26年2月 1日） （至 平成26年7月31日）	
1口当たり純資産額	207,800円	1口当たり純資産額	207,088円
1口当たり当期純利益	6,890円	1口当たり当期純利益	6,032円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりです。

前期（ご参考） （自 平成25年8月 1日） （至 平成26年1月31日）		当期 （自 平成26年2月 1日） （至 平成26年7月31日）	
当期純利益（千円）	1,632,502	当期純利益（千円）	1,457,613
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,632,502	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,457,613
期中平均投資口数（口）	236,920	期中平均投資口数（口）	241,622

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）
該当事項はありません。

当期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日）

① 新投資口の発行

本投資法人は平成26年7月18日及び7月30日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は平成26年8月6日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は、平成26年9月3日に払込が完了しています。

この結果、平成26年9月3日付で出資総額が57,121,702,050円、発行済投資口数は279,122口になっています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 36,375口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり235,657円
発行価格（募集価格）の総額	: 8,572,023,375円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり227,439円
発行価額（払込金額）の総額	: 8,273,093,625円
払込期日	: 平成26年8月6日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 1,125口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり227,439円
発行価額（払込金額）の総額	: 255,868,875円
払込期日	: 平成26年9月3日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

期 別	前期（ご参考） （自 平成25年8月 1日） （至 平成26年1月31日）	当期 （自 平成26年2月 1日） （至 平成26年7月31日）
項 目		
I 当期末処分利益	1,632,542,142 円	1,457,756,938 円
II 分配金の額 （投資口 1 口当たり分配金の額）	1,632,398,232 円 (6,756 円)	1,457,705,526 円 (6,033 円)
III 次期繰越利益	143,910 円	51,412 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 38 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益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。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 38 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 38 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益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 1,457,705,526 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 38 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VIII 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成26年9月18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 公認会計士
業務執行社員

原田昌平 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

竹之内和史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の平成26年2月1日から平成26年7月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

IX キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日)	当期 (自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7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	1,633,516	1,458,514
減価償却費	555,044	561,727
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	35,373	35,554
受取利息	△210	△147
支払利息	227,924	247,506
デリバティブ関連費用	12,070	11,834
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△11,705	△4,186
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△128,538	128,538
前払費用の増減額 (△は増加)	2,643	3,494
営業未払金の増減額 (△は減少)	138,382	62,811
未払金の増減額 (△は減少)	77,003	△11,857
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,836	15,076
前受金の増減額 (△は減少)	332,170	14,799
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△396,393	△20,104
その他	26,183	△9,313
小計	2,506,927	2,499,462
利息の受取額	210	147
利息の支払額	△221,397	△247,481
法人税等の支払額	△944	△705
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,284,795	2,251,423
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	△70,879,091	△1,468,008
投資有価証券の取得による支出	—	△725,557
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	△85,024	△155,026
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	942,943	182,376
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,021,999	△2,166,216
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△2,830,000	—
長期借入れによる収入	39,700,000	6,850,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,500,000
投資口の発行による収入	34,678,457	—
分配金の支払額	△406,628	△1,627,520
財務活動によるキャッシュ・フロー	71,141,829	△277,520
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,404,626	△192,313
現金及び現金同等物の期首残高	1,144,988	4,549,614
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,549,614	※1 4,357,300

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

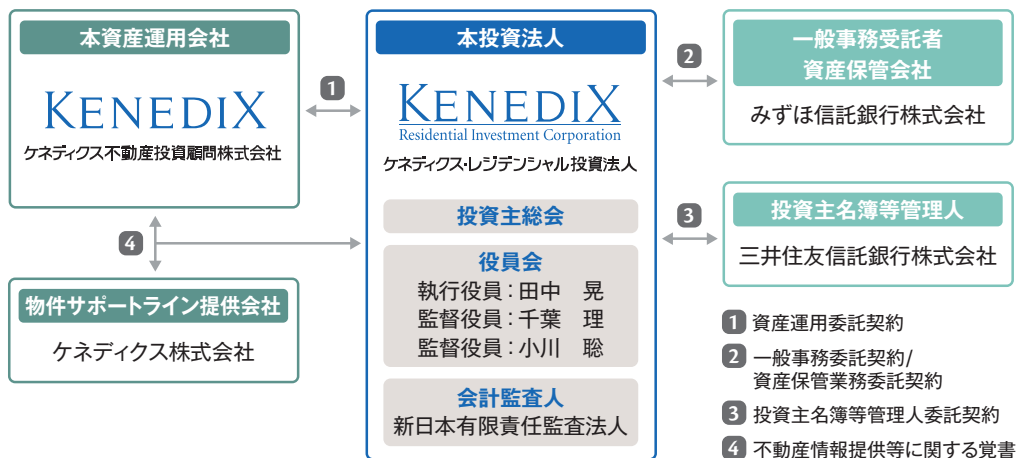
期別 項目	前期 (自 平成25年8月 1日) (至 平成26年1月31日)	当期 (自 平成26年2月 1日) (至 平成26年7月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 (自 平成25年8月 1日) (至 平成26年1月31日)	当期 (自 平成26年2月 1日) (至 平成26年7月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 26 年 1 月 31 日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 26 年 7 月 31 日現在)
現金及び預金 2, 159, 067 千円	現金及び預金 1, 824, 572 千円
信託現金及び信託預金 2, 390, 547 千円	信託現金及び信託預金 2, 532, 728 千円
現金及び現金同等物 4, 549, 614 千円	現金及び現金同等物 4, 357, 300 千円

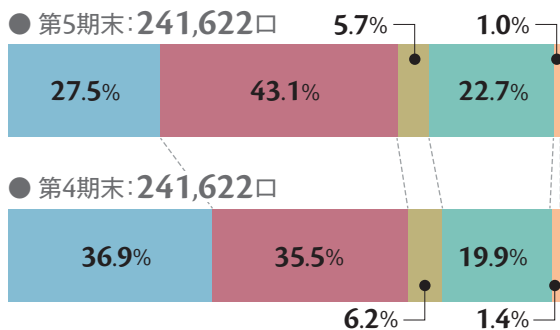
投資主インフォメーション

● 本投資法人の仕組み (平成26年7月31日現在)



● 投資主の状況 (平成26年7月31日現在)

● 投資口数比率の推移



■ 個人・その他 ■ 金融機関 ■ その他国内法人
■ 外国人 ■ 証券会社

(注) 比率は、小数点第2位以下を切り捨てて掲載しています。

● 年間スケジュール



I 投資法人の概要

● 投資主メモ

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

● 投資口に関する諸手続きについて

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

● 分配金について

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

ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	新規取得資産 (注1)	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ (注2)	土地評価	取得価格 (百万円)	期末稼働率 (%)
東京経済圏	T-1		KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	平成15年 2月 10日	SF	地位	4,700	98.2
	T-2		KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	平成19年 1月 11日	SF	地位	1,320	97.6
	T-3		KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	平成19年 3月 14日	SF	利便性	1,775	92.2
	T-4		KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	平成19年 9月 5日	SF	利便性	822	96.4
	T-5		KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	平成17年 8月 9日	S	地位	1,488	99.0
	T-6		KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	平成19年 9月 26日	S	利便性	650	100.0
	T-7		KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	平成19年 7月 2日	F	利便性	2,830	96.4
	T-8		ニチイホームたまプラーザ(底地)	神奈川県川崎市	—	—	地位	960	—
	T-9		コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	—	—	地位	1,750	—
	T-10		KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	平成 3年 4月 23日	F	特殊	637	100.0
	T-11		KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	平成19年 2月 23日	S	利便性	1,480	90.6
	T-12		KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	平成19年 2月 9日	SF	利便性	1,150	91.7
	T-13		KDXレジデンス白金I	東京都港区	平成15年 2月 21日	SF	地位	3,000	96.1
	T-14		KDXレジデンス白金III	東京都港区	平成19年 7月 18日	SF	地位	2,900	95.2
	T-15		KDXレジデンス白金II	東京都港区	平成16年11月12日	S	地位	2,800	96.0
	T-16		KDXレジデンス南青山	東京都港区	平成16年 2月 26日	SF	地位	2,230	92.9
	T-17		KDXレジデンス南麻布	東京都港区	平成16年10月 7日	SF	地位	2,080	90.2
	T-18		KDXレジデンス芝公園	東京都港区	平成17年11月18日	SF	利便性	1,781	94.0
	T-19		KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	平成16年 1月 6日	S	利便性	1,560	94.3
	T-20		KDXレジデンス高輪	東京都港区	平成19年 7月 19日	SF	地位	770	91.0
	T-21		KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	平成16年 4月 9日	SF	地位	1,450	97.6
	T-22		KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	平成 9年 1月 30日	F	地位	730	90.9
	T-23		KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	平成19年 1月 19日	SF	地位	650	100.0
	T-24		KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	平成17年 2月 24日	F	利便性	3,240	100.0
	T-25		KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	平成16年 2月 6日	S	特殊	1,147	95.3
	T-26		KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	平成19年11月21日	S	利便性	3,270	97.9
	T-27		KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	平成16年 3月 1日	F	利便性	2,260	89.1
	T-28		KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	平成17年10月 7日	S	利便性	1,000	96.8
	T-29		KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	平成18年 1月 17日	S	地位	720	100.0
	T-30		KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	平成10年 2月 23日	F	地位	1,250	100.0
	T-31		KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	平成18年 2月 6日	SF	地位	920	100.0
	T-32		KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	平成18年 5月 18日	S	地位	760	100.0
	T-33		KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	平成17年12月20日	S	利便性	700	100.0
	T-34		KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	平成17年10月13日	S	地位	600	95.5
	T-35		ラフィネ南馬込	東京都大田区	平成 4年 3月 25日	S	地位	1,250	100.0
	T-36		KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	平成18年 1月 11日	S	地位	1,050	97.3
	T-37		KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	平成 9年 2月 17日	F	地位	1,000	100.0
	T-38		KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	平成19年 2月 7日	S	利便性	776	98.2
	T-39		KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	平成17年 3月 31日	S	利便性	773	95.5
	T-40		KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	平成16年12月 7日	S	利便性	850	100.0
	T-41		KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	平成17年 1月 31日	SF	利便性	800	97.5
	T-42		KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	平成19年 8月 23日	S	利便性	620	97.7
	T-43		KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	平成18年10月 6日	S	利便性	550	90.9
	T-44		KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	平成19年 2月 11日	S	利便性	420	96.6
	T-45		KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	平成15年 3月 17日	S	利便性	800	90.9
	T-46		KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	平成10年10月16日	F	地位	999	92.1
	T-47		KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	平成18年 6月 20日	F	利便性	1,800	94.0
	T-48		KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区	平成19年 3月 1日	F	利便性	1,350	87.4
	T-49	◆		KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	平成17年 3月 3日	F	利便性	996

地域	物件番号	新規取得資産 (注1)	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ (注2)	土地評価	取得価格 (百万円)	期末稼働率 (%)
	T-50	◆	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	平成14年 8月 8日	S	利便性	530	84.5
	T-51	◆	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区	平成18年 3月 20日	SF	地位	1,268	89.0
	T-52	◆	KDXレジデンス戸越	東京都品川区	平成18年11月27日	SF	利便性	3,745	96.3
	T-53	◆	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	平成18年 8月 10日	S	利便性	2,593	94.0
	T-54	◆	KDXレジデンス大島	東京都江東区	平成20年 7月 23日	S	利便性	1,857	93.2
	T-55	◆	KDXレジデンス大山	東京都板橋区	平成20年 2月 13日	SF	利便性	2,679	92.7
小計								82,086	95.5

地方経済圏	R-1		KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	平成20年 3月 14日	SF	利便性	582.5	98.4
	R-2		KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	平成20年 1月 15日	S	地位	1,015	96.4
	R-3		KDX泉レジデンス	愛知県名古屋	平成21年 4月 7日	F	利便性	1,120	95.0
	R-4		KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	平成21年 7月 28日	SF	利便性	1,080	100.0
	R-5		KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月25日	SF	利便性	2,910	92.9
	R-6		KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月10日	S	利便性	1,015	100.0
	R-7		KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	平成20年 2月 29日	F	地位	1,510	90.0
	R-8		KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	平成20年 5月 2日	SF	利便性	1,680	94.2
	R-9		KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	平成19年 1月 4日	SF	利便性	765	96.1
	R-10		KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	平成19年 2月 22日	SF	利便性	830	100.0
	R-11		KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	平成19年 2月 17日	SF	利便性	445	96.9
	R-12		KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	平成19年10月18日	SF	地位	700	97.0
	R-13		KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	平成19年 4月 26日	SF	地位	530	91.9
	R-14		KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	平成18年10月 7日	SF	地位	520	88.9
	R-15		KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	平成19年 3月 1日	SF	利便性	480	95.0
	R-16		KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋	平成20年 1月 21日	SF	利便性	2,350	95.2
	R-17		KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋	平成18年 3月 2日	SF	利便性	900	97.0
	R-18		KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋	平成19年 2月 14日	SF	利便性	840	96.5
	R-19		KDXレジデンス西大路	京都府京都市	平成19年 3月 12日	S	利便性	813	95.0
	R-20		KDXレジデンス西院	京都府京都市	平成18年 7月 4日	S	利便性	440	98.1
	R-21		KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	平成18年 7月 12日	S	利便性	1,410	99.2
	R-22		KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	平成19年 4月 27日	S	利便性	1,350	97.8
	R-23		KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	平成19年 2月 17日	SF	利便性	510	97.7
	R-24		KDXレジデンス茨木 I・II	大阪府茨木市	平成 3年 5月 27日 平成 5年 3月 17日	F	地位	1,275	95.1
	R-25		KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	平成19年 3月 5日	SF	利便性	740	97.1
	R-26		KDXレジデンス守口	大阪府守口市	平成18年10月26日	F	利便性	551	100.0
	R-27		KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	平成19年 1月 10日	S	利便性	1,080	100.0
	R-28		芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	平成 3年 6月 5日	F	地位	1,360	88.7
	R-29		KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	平成19年 1月 30日	S	利便性	588	96.8
	R-30		KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市	平成19年 5月 7日	SF	利便性	680	98.4
	R-31		KDXレジデンス天神東I	福岡県福岡市	平成18年 3月 1日	SF	利便性	370	92.9
	R-32		KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	平成18年 2月 2日	F	利便性	763	94.9
	R-33		KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	平成17年10月18日	F	地位	760	95.3
	R-34	◆	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	平成元年 7月 14日	F	利便性	400	81.2
小計								32,362.5	95.3

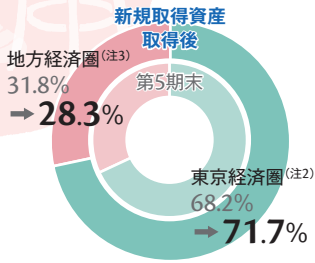
合計								114,448.5	95.4
-----------	--	--	--	--	--	--	--	------------------	-------------

(注1) 新規取得資産の取得日は平成26年8月7日であり、期末稼働率は売主開示資料に基づく数値となります。

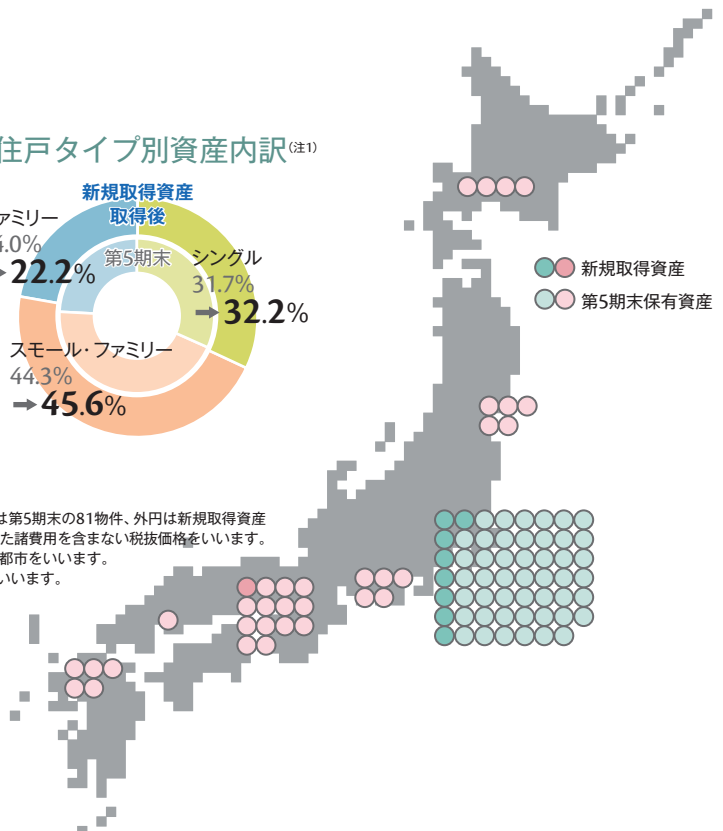
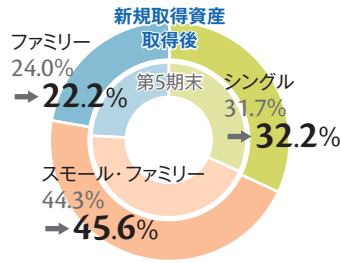
(注2) 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ(記号:S)(主として単身世帯を対象とする住戸)[1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であるもの]、スモールファミリータイプ(記号:SF)(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住戸)[1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの]、ファミリータイプ(記号:F)(主として3人以上の家族世帯を対象とする住戸)[1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの]のいずれかに該当するかの別(ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ)を記載しています。

ポートフォリオの概要

● 地域別資産内訳^(注1)



● 住戸タイプ別資産内訳^(注1)



(注1)「資産内訳」は、取得価格による割合を記載しています(内円は第5期末の81物件、外円は新規取得資産取得後の89物件)。「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない税抜価格をいいます。
 (注2)「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
 (注3)「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。

東京経済圏

I 投資法人の概要

T-1 地位	T-2 地位	T-3 利便性	T-4 利便性	T-5 地位
KDX代官山レジデンス	KDX代々木レジデンス	KDX大仏馬レジデンス	KDX岩本町レジデンス	KDX文京千石レジデンス
T-6 利便性	T-7 利便性	T-8 地位	T-9 地位	T-10 特殊
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
T-11 利便性	T-12 利便性	T-13 地位	T-14 地位	T-15 地位
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
T-16 地位	T-17 地位	T-18 利便性	T-19 利便性	T-20 地位
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



T-21
地位

KDXレジデンス西原



T-22
地位

KDXレジデンス代官山II



T-23
地位

KDXレジデンス千駄ヶ谷



T-24
利便性

KDXレジデンス日本橋水天宮



T-25
特殊

KDXレジデンス日本橋箱崎



T-26
利便性

KDXレジデンス東新宿



T-27
利便性

KDXレジデンス四谷



T-28
利便性

KDXレジデンス西新宿



T-29
地位

KDXレジデンス神楽坂



T-30
地位

KDXレジデンス二子玉川



T-31
地位

KDXレジデンス駒沢公園



T-32
地位

KDXレジデンス三宿



T-33
利便性

KDXレジデンス用賀



T-34
地位

KDXレジデンス下馬



T-35
地位

ラフィネ南馬込



T-36
地位

KDXレジデンス雪谷大塚



T-37
地位

KDXレジデンス田園調布



T-38
利便性

KDXレジデンス多摩川



T-39
利便性

KDXレジデンス門前仲町



T-40
利便性

KDXレジデンス御徒町



T-41
利便性

KDXレジデンス元浅草



T-42
利便性

KDXレジデンス板橋本町



T-43
利便性

KDXレジデンス小豆沢



T-44
利便性

KDXレジデンス東武練馬



T-45
利便性

KDXレジデンス横浜関内



T-46
地位

KDXレジデンス宮前平



T-47
利便性

KDXレジデンス町田



T-48
利便性

KDXレジデンス錦糸町



T-49
利便性

KDXレジデンス日本橋浜町



T-50
利便性

KDXレジデンス日本橋人形町



T-51
地位

KDXレジデンス自由が丘



T-52
利便性

KDXレジデンス戸越



T-53
利便性

KDXレジデンス品川シーサイド



T-54
利便性

KDXレジデンス大島



T-55
利便性

KDXレジデンス大田

ポートフォリオの概要

地方経済圏



R-1
利便性
KDX豊平三条レジデンス



R-2
地位
KDX定禅寺通レジデンス



R-3
利便性
KDX泉レジデンス



R-4
利便性
KDX千早レジデンス



R-5
利便性
KDX堺筋本町レジデンス



R-6
利便性
KDX新町レジデンス



R-7
地位
KDX宝塚レジデンス



R-8
利便性
KDX清水レジデンス



R-9
利便性
KDXレジデンス大通公園



R-10
利便性
KDXレジデンス菊水四条



R-11
利便性
KDXレジデンス豊平公園



R-12
地位
KDXレジデンス上杉



R-13
地位
KDXレジデンス一番町



R-14
地位
KDXレジデンス勾当台



R-15
利便性
KDXレジデンス泉中央



R-16
利便性
KDXレジデンス東桜I



R-17
利便性
KDXレジデンス東桜II



R-18
利便性
KDXレジデンス熱田神宮



R-19
利便性
KDXレジデンス西大路



R-20
利便性
KDXレジデンス西院



R-21
利便性
KDXレジデンス難波



R-22
利便性
KDXレジデンス難波南



R-23
利便性
KDXレジデンス新大阪



R-24
地位
KDXレジデンス茨木・II



R-25
利便性
KDXレジデンス豊中南



R-26
利便性
KDXレジデンス守口



R-27
利便性
KDXレジデンス三宮



R-28
地位
芦屋ロイヤルホームズ



R-29
利便性
KDXレジデンス舟入幸町



R-30
利便性
KDXレジデンス天神東II



R-31
利便性
KDXレジデンス天神東I



R-32
利便性
KDXレジデンス西公園



R-33
地位
KDXレジデンス平尾浄水町



R-34
利便性
メロディーハイム御殿山

白金

いつの時代も憧憬の念を持って見られる
由緒正しい土地柄が魅力の街



白

金の名前の由来は、応永年間にこの地を開いた「柳下上総介」氏が、大量の銀(読みはシロカネ)を所有していたことから、銀長者が転じて白金長者と呼ばれ、白金がそのまま地名になったとされています。昔からのお屋敷街として栄えたこの街は、明治時代には政財界の要人たちが住む大邸宅を建てる場所として選ばれるとともに、旧皇族や華族らも居を構えたことから、古くから由緒正しい土地柄としての高い認知度を有しています。

御料地もあつた白金は、都内でも有数の緑豊かな街としての顔を有しています。中でも、20ヘクタールもの敷地に昔のままの武蔵野の自然を残す国立自然教育園は、園内に豊かな樹木・植物

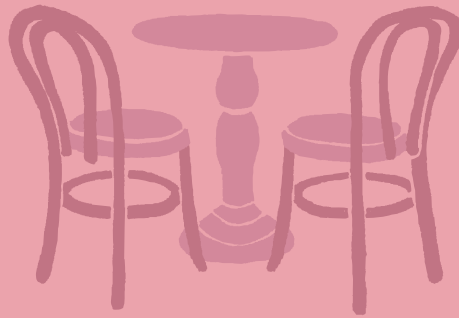
とともに、自湧する池や沼、湿地などがそのまま残っており、こうした形で自然を保護している場所は、都内では他に皇居の吹上御苑だけといわれています。また、自然の丘陵と小川跡を利用してつくられた八芳園は、樹齢数百年の樹木や渡り鳥の姿等を見ることのできる由緒ある日本庭園として、美しい佇まいを今に残しています。この他にも、学校、寺院、ホテル、旧邸などが残っていることで、都心にあつて多くの緑が残っており、魅力ある風景を創り出しています。

また、白金には、聖心女子学院や明治学院、北里大学といった教育機関がキャンパスを構え、文教地区としての役割も有しております。明治学院のキャンパス内にある明治に建てられた美しい洋風建築は、東京都港区有形文化財にも指定されています。その他にも文化的施設も多く、東京都庭園美術館として公開されている旧朝香宮邸は、日本に数少ないアール・デコ様式の建物内部をもち、建築そのものが展示でもある美術館です。

一方で、白金の生活利便性に目を向けてみると、恵比寿や広尾、目黒などには歩いて行ける距離にあり、平成12年に東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線が開通してからは、日比谷、大手町、溜池山王や永田町などの都心部と直結し、通勤の利便性も大幅にアップしています。目黒通りの白金台駅周辺には、複数のスーパーやドラッグストア、コンビニ、酒屋などもあり、日常的な買い物に便利なエリアとなっています。また、通称プラチナ通りと呼ばれる外苑西通りには、街の雰囲気に溶け込んだ、レストランやカフェ、ブティック、ヘアサロンなどが軒を連ねています。

本投資法人は、このように地位が高く希少な土地としての価値を有する白金エリアに、「KDXレジデンス白金I」、「KDXレジデンス白金II」そして「KDXレジデンス白金III」の三つの物件を保有しております。住みたい街として非常に高い人気を有するエリアであるため、複数の物件を運用することで旺盛な賃貸住宅需要に応えています。白金は、歴史的に由緒があり成熟した場所として長期的に高い競争力を有する土地、つまり本投資法人が考える「地位の高い土地」であり、今後も魅力的な街として多くの人々を惹きつけ続けるものと考えています。





KENEDIX
Residential Investment Corporation

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

3
2
7
8