

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

東京都中央区日本橋兜町6番5号

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第6期 資産運用報告

自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日

半蔵門

麴町御門ともいわれた半蔵門の由来は、服部半蔵の屋敷に近かったことからとも、象が半分しか入れなかったからともいわれています。町名としての半蔵門は存在せず、古くから東京都千代田区麴町1丁目周辺を総称して半蔵門と呼ばれています。



ケネディクス

地位

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(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

「土地が人を惹きつける力」の投資尺度^(注1)

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」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。

投資物件数^(注2)

37物件 (例:半蔵門、代官山、白金等)

生活利便性の高い土地

単に「最寄り駅までの至近性」や主要ターミナル駅・ビジネス街への「交通アクセスの良い土地」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。

投資物件数^(注2)

63物件 (例:大塚、戸越、新栄等)

特殊マーケットのある土地

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

投資物件数^(注2)

3物件 (例:南草津、日本橋箱崎等)

「土地が人を惹きつける力」への拘り



「土地の特性に合致した適切な住戸タイプ」の見極め

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

住戸タイプの分類

シングルタイプ

単身世帯中心

- 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

(18㎡以上30㎡未満/戸、1棟当たり20戸以上)

投資物件数^(注3) **38物件**

スモール・ファミリータイプ

夫婦世帯及び乳幼児等がある家族世帯中心

- シングルタイプとファミリータイプの中間的な位置付け

(30㎡以上60㎡未満/戸、1棟当たり15戸以上)

投資物件数^(注3) **42物件**

ファミリータイプ

3人以上の家族世帯中心

- 落ち着いた住環境が重視される
- 家族構成に合った間取りが重視される

(60㎡以上/戸、1棟当たり5戸以上)

投資物件数^(注3) **21物件**

(注1) 「投資尺度」には、本投資法人の投資尺度である「地位(じぐらい)の高さ」、「生活利便性の高さ」及び「特殊マーケットの有無」を備えている土地である、「地位(じぐらい)の高い土地」、「生活利便性の高い土地」及び「特殊マーケットのある土地」に該当すると本投資法人が考えている土地の内容を記載しています。

(注2) 「投資物件数」は、平成27年2月に取得した新規資産取得後の計103物件について、本投資法人が物件の取得に際して最も重視した投資尺度ごとに集計しています。

(注3) 「投資物件数」は、平成27年2月に取得した新規資産取得後の計103物件から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)を除いた101物件について、各物件の住戸タイプごとに集計しています。

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6期(平成27年1月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人第6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4,241百万円、営業利益2,218百万円、経常利益1,740百万円となり、当期純利益1,739百万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6,232円とさせて頂くことになりました。

当期においては、平成26年8月に実施した公募増資により賃貸住宅8物件(取得価格合計14,068百万円)を取得したほか、機動的な借入れを通じて平成26年11月及び12月にも賃貸住宅3物件(取得価格合計7,674百万円)を取得するなど、物件取得競争が厳しい中においても、着実な資産規模拡大を実現いたしました。また、当期中の平均稼働率は95.4%と引き続き高い水準で安定的に推移するとともに、契約更新時における賃料増加を実現できた戸数の割合が増える等、本投資法人が保有する物件の競争力が確認できる、安定的な運用実績を残すことができました。

また、現在運用を進めております第7期(平成27年7月期)においても、期初の平成27年2月に二期連続となる公募増資を行い、賃貸住宅11物件(取得価格合計23,611百万円)を取得、平成27年2月末現在のポートフォリオは103物件145,733百万円(取得価格合計)にまで拡大するなど、引き続き着実な外部成長を実現しております。これにより、具体的な運用目標として掲げておりました「投資口時価総額1,000億円」と「安定的分配金水準6,000円」を実現し得るポートフォリオを構築することができたものと自負しております。

今後は「資産規模2,000億円」と「安定的分配金水準の10%増加(6,600円)」の実現を新たな運用目標として、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を目指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
ポートフォリオの概要	VI 注記表	38
ポートフォリオ一覧	VII 金銭の分配に係る計算書	50
まち紹介 - 番町・麹町	VIII 独立監査人の監査報告書	51
	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52

決算ハイライト

1口当たり分配金

第6期(平成27年1月期)実績

6,232円

第7期(平成27年7月期)予想

6,150円

(注)第7期予想の分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成27年3月11日時点のものです。

営業成績

	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期実績 (平成27年1月期)	第7期予想 (平成27年7月期)
営業収益	1,135百万円	3,616百万円	3,743百万円	4,241百万円	5,168百万円
営業利益	553百万円	2,125百万円	1,856百万円	2,218百万円	2,664百万円
経常利益	407百万円	1,633百万円	1,458百万円	1,740百万円	2,148百万円
当期純利益	406百万円	1,632百万円	1,457百万円	1,739百万円	2,147百万円
発行済投資口総数	75,440口	241,622口	241,622口	279,122口	349,089口
1口当たり分配金	5,390円	6,756円	6,033円	6,232円	6,150円

(注)第7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27年3月11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27年3月11日付「平成27年1月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。(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)	第6期実績 (平成27年1月末日)
純資産額	14,171百万円	50,208百万円	50,037百万円	58,852百万円
有利子負債額	18,330百万円	55,200百万円	56,550百万円	71,100百万円
総資産有利子負債比率	55.5%	51.4%	52.0%	53.7%
総資産額	33,025百万円	107,400百万円	108,698百万円	132,335百万円
自己資本比率	42.9%	46.7%	46.0%	44.5%
1口当たり純資産額	187,847円	207,800円	207,088円	210,849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)	第6期実績 (平成27年1月末日)	平成27年2月末日 現在
投資物件数	20棟	80棟	81棟	92棟	103棟
賃貸可能戸数	1,400戸	4,858戸	4,891戸	6,026戸	7,015戸
賃貸可能面積	59,157.37㎡	193,404.68㎡	195,429.49㎡	236,310.44㎡	278,822.66㎡
期中平均稼働率	94.6%	95.1%	96.0%	95.4%	—

MANAGEMENT INTERVIEW

Q1 まず初めに、第6期(平成27年1月期)の決算についてポイントを教えてください。

第6期においては、期初に公募増資による物件取得(8物件、14,068百万円)を行ったほか、期中にも新規借入による物件取得(3物件、7,674百万円)を行うことで、引き続き着実な外部成長を達成することができました。第6期における決算のポイントとしては次の3点が挙げられます。

1. 外部成長: 期初の公募増資や期中の借入による継続的な物件取得
2. 内部成長: 過去最高の更新率や賃料増減戸数のプラスへの転換
3. 1口当たりNAVの継続的な成長と着実な1口当たり分配金の還元



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6期(平成27年1月期)の決算のポイント

1 外部成長: 期初の公募増資や期中の借入による継続的な物件取得



2 内部成長: 過去最高の更新率や賃料増減戸数のプラスへの転換



3 1口当たりNAVの継続的な成長と着実な1口当たり分配金の還元



(注1) 「賃料増減戸数割合」は「賃料上昇戸数割合-賃料減少戸数割合」により算出しています。

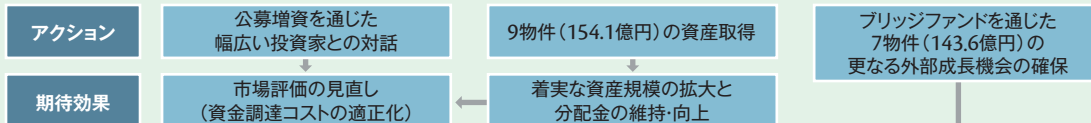
(注2) 「NAV (Net Asset Value)」は「期末純資産額 - 未処分利益 + 期末鑑定評価額 - 有形固定資産」により算出しています。

第6期の1口当たり分配金は、物件を期中に追加取得したこともあり、予想を上回る6,232円で着地することができました。

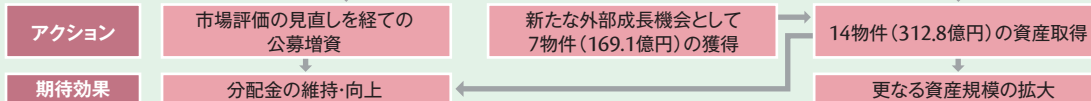
Q2 昨年8月に続いて、この2月にも二期連続となる公募増資を実施されたようですが、概要と狙いを教えてください。

前回公募増資(平成26年8月実施)から今般公募増資(平成27年2月実施)への連続性

前回公募増資の位置付け(第1ステップ)



今般公募増資の位置付け(第2ステップ)



本投資法人の目標

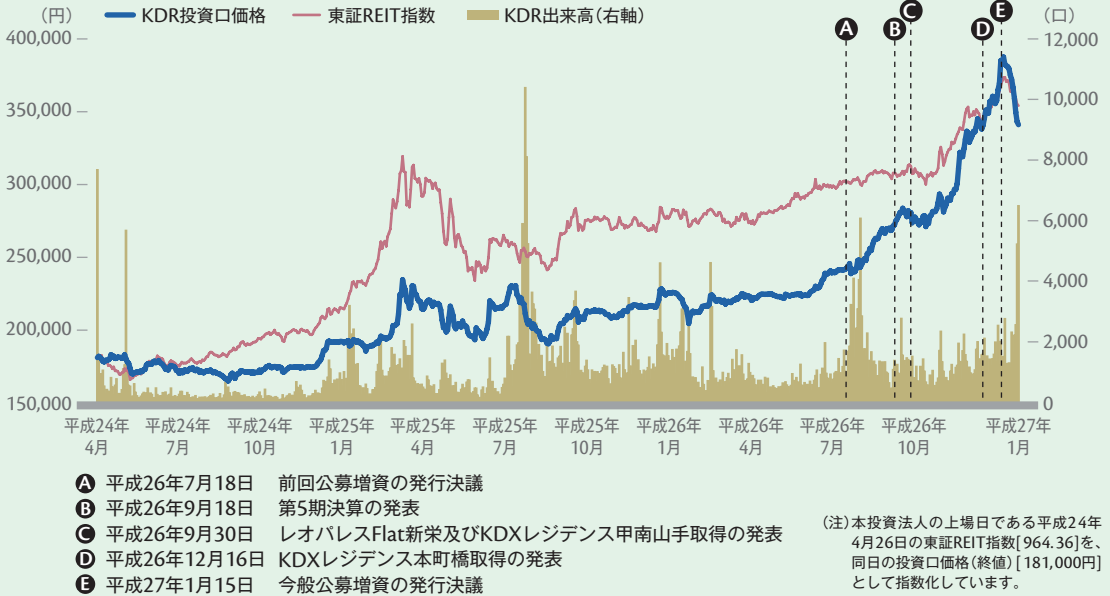
中長期的な投資主価値の最大化

MANAGEMENT INTERVIEW

まず、昨年(平成26年8月)実施の公募増資(以下、「前回公募増資」といいます。)と本年(平成27年2月)実施の公募増資(以下、「今般公募増資」といいます。)については、連続性を有する一連のアクションとして位置付けられるものと考えています。

前回公募増資は、資金調達コストの適正化を図るべく「市場評価の見直し」のきっかけとすることを企図して実施したのですが、お蔭さまで前回公募増資以降の本投資法人の投資口価格の推移においては、東証REIT指数とのパフォーマンスの差を一気に縮めることができ、一定の市場評価の見直しを図ることができたものと考えています。

投資口価格推移



そこで、今般公募増資では前回公募増資時から外部成長機会として温存しておいたブリッジファンドからの物件を含む資産の取得を行い、分配金の維持・向上と更なる資産規模の拡大を実現していくことで、中長期的な投資主価値の最大化につなげるべく、二期連続となる公募増資を実施しました。

今般公募増資による取得資産一覧

● S シングル ● SF スモール・ファミリー ● F ファミリー

第6期中借入取得

S R-35 利便性 レオバレスFlat 新栄	SF R-36 地位 KDXレジデンス 甲南山手
SF R-37 利便性 KDXレジデンス 本町橋	

公募増資後取得

F T-56 地位 KDXレジデンス 半蔵門	S T-57 利便性 ビーサイト 秋葉原	S T-58 地位 ヒュロー神楽坂	F T-59 地位 KDXレジデンス 千駄木	SF T-60 地位 KDXレジデンス 成城	SF T-61 利便性 KDXレジデンス 秋葉原
S T-62 利便性 KDXレジデンス 入谷	S T-63 利便性 KDXレジデンス 立川	SF T-64 利便性 KDXレジデンス 鶴見	S R-38 特殊性 KDXレジデンス 南草津	SF R-39 利便性 KDXレジデンス大澤 ハーバービュータワー	

これらの一連のアクションの結果、本投資法人の時価総額は124,624百万円(平成27年3月6日現在)となり、また今後の1口当たり分配金(予想)も6,000円を超える水準が見込まれていることから、本投資法人が中長期的な目標として掲げておりました「投資口時価総額1,000億円」、「安定的分配金水準6,000円」を実現し得るポートフォリオを構築することができたものと自負しています。

Q3

今般公募増資を経て総資産有利子負債比率(LTV)が大きく下がっていますが、意図を教えてください。

第6期中には借入による賃貸住宅3物件の取得を行ったことから、第6期末時点におけるLTVは53.7%となりました。しかし、今般公募増資を実施したことで足下のLTVは46.6%と試算されています。

各種運用指標の推移

	第6期末 (平成27年1月末日)		公募増資後取得資産		公募増資後
投資物件数	92物件		11物件		103物件
取得価格の合計	1,221.2億円		236.1億円		1,457.3億円
平均NOI利回り(注1)	5.5%	+	5.5%	→	5.5%
平均稼働率(注2)	95.7%		92.6%		95.2%
賃貸可能戸数	6,026戸		989戸		7,015戸
投資口時価総額(注3)	951.8億円				1,246.2億円
LTV(注4)	53.7%		大きく低下	→	46.6%
1口当たりNAV(注5)	241,760円		着実に上昇	→	264,929円

(注1) 平均NOI利回りは以下に記載の方法に基づき算出しています。第6期末(平成27年1月末日):第6期末における本投資法人の保有物件に係る当該期中の実績値に基づく賃貸NOI(期中に取得した物件については、同期の賃貸NOIを同期の運用日数全体に対する実運用日数の割合で除した値)を、当該保有物件の取得価格の合計額で除し、年換算した値を記載しています。公募増資後取得資産:新規取得資産の物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIの合計額を、新規取得資産の取得価格の合計額で除して算出しています。公募増資後:第6期末における本投資法人の保有物件に係る当該期中の実績値に基づく賃貸NOIを年換算した額及び公募増資後取得資産の物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIの合計額を、取得価格の合計額で除して算出しています。

(注2) 平均稼働率については、いずれも平成27年1月末日時点の稼働率を示しています。但し、公募増資による新規取得資産の稼働率は売主開示資料より算出しています。

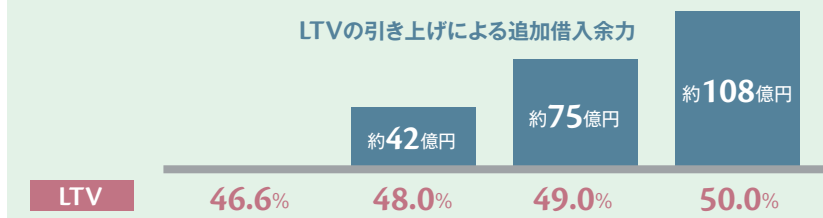
(注3) 投資口時価総額について、第6期末(平成27年1月末日)は平成27年1月30日時点の投資口価格終値(341,000円)を基に、公募増資後は平成27年3月6日時点の投資口価格終値(357,000円)を基に、それぞれ算出しています。

(注4) LTVは以下に記載の方法に基づき算出しています。第6期末(平成27年1月末日):第6期末における有利子負債の合計額を総資産で除して算出しています。公募増資後:第6期末における借入金及び公募増資時の有利子負債(2,400百万円)の合計額(73,500百万円)を、第6期末における総資産、公募増資(第三者割当を含む)による払込金(23,010百万円)及び公募増資時の有利子負債の合計額(157,746百万円)で除して算出しています。公募増資後の数値は現時点における試算値であり、今後変動する可能性があります。

(注5) 1口当たりNAVは以下に記載の方法に基づき算出しています。第6期末(平成27年1月末日):第6期末における純資産及び期末鑑定評価額の合計額を当期末処分利益及び有形固定資産の帳簿価格の合計額で減じ算出したNAVを、期末発行済投資口数(279,122口)で除して算出しています。公募増資後:第6期末における純資産、期末鑑定評価額、公募増資の払込金及び鑑定評価額(25,322百万円)の合計額を当期末処分利益、有形固定資産の帳簿価格及び公募増資時の取得価格合計(23,611百万円)の合計額で減じ算出したNAVを、発行済投資口数(349,089口)で除して算出しています。公募増資後の数値は現時点における試算値であり、今後変動する可能性があります。

また、46.6%のLTVを今後50%程度まで上げると仮定した場合、約108億円の借入余力があることとなります。この追加借入余力を利用することで、借入による機動的な外部成長を図ることが可能となります。

追加借入余力を活用した機動的な物件取得



Q4

物件取得競争が一段と厳しさを増していると聞きますが、今後の外部成長についての方針を教えてください。

ご指摘の通り、物件取得競争が厳しい状況が続いていますが、一方で、不動産マーケットにおいてこれまで物件取得が容易であった環境もなかったと考えています。どのような環境であっても、本投資法人は「目利き」を活かし、良質な投資機会を適切な条件で獲得していくことで、引き続き着実な外部成長を実現していきたいと考えています。

MANAGEMENT INTERVIEW

ケネディクス・グループは、平成13年以降これまでに賃貸住宅へ累計5,024億円(平成26年12月末現在)(取得価格ベース)を投資してきた実績があり、継続的に賃貸住宅を取得してきたことによる広範な物件取得ネットワークを有しています。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も独自のネットワークを有しており、これまでに428億円(本投資法人のポートフォリオ全体の29.4%)の物件を市場から取得してきました。ケネディクス・グループによるスポンサー・サポートと資産運用会社独自の物件取得ルートの両輪を活かしながら、本投資法人はこれまで同様の着実な外部成長に努めて参ります。

なお、本投資法人は今後の具体的な目標として「資産規模2,000億円」と「安定的分配金水準6,600円」を新たに掲げています。これまで同様、規律をもった物件取得を行っていくことで着実な外部成長を実現していくとともに1口当たり分配金の上昇を目指すことで、本投資法人は引き続き中長期的な投資主価値の最大化を目指して参ります。

Q5 今後の業績は、どのように予想されていますか？

平成27年3月11日に発表しております第7期(平成27年7月期)の業績予想の概要は下記の通りとなっています。

各種運用指標の推移

	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期実績 (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	92物件	103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)		費用計上(9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	4,241百万円	5,168百万円
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	2,218百万円	2,664百万円
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	1,740百万円	2,148百万円
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	1,739百万円	2,147百万円
1口当たり分配金	3,378円	6,145円	5,390円	6,756円	6,033円	6,232円	6,150円
発行済投資口数	75,440口			241,622口		279,122口	349,089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付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清算金(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27年2月に取得した合計11物件については、平成28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28年2月より始まる第9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27年2月に11物件を取得したことにより第7期末の総資産額が増加したことから、第7期末の総資産額を基準に決定される第8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。

第6期は期中の物件取得があったこと等から、1口当たり分配金は当初予想の6,030円を上回る水準で着地しました。第7期においても、一連の外部成長による物件取得等により、引き続き1口当たり6,000円を超える分配金水準を達成する見込です。

本投資法人は引き続き着実な外部成長を図るとともに、市場環境に合わせた適正な賃料水準の設定や更なる運用費用の削減を進めることで、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。

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2期	第3期	第4期	第5期	第6期	
			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	自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	
営業成績	営業収益	百万円	1,114	1,135	3,616	3,743	4,241	
	うち賃貸事業収益	百万円	1,114	1,135	3,596	3,688	4,167	
	営業費用	百万円	498	582	1,490	1,887	2,022	
	うち賃貸事業費用	百万円	367	442	1,230	1,486	1,583	
	営業利益	百万円	615	553	2,125	1,856	2,218	
	経常利益	百万円	464	407	1,633	1,458	1,740	
	当期純利益	百万円	463	406	1,632	1,457	1,739	
財産等の 状況	総資産額	百万円	33,195	33,025	107,400	108,698	132,335	
	(対前期比)	%	(+0.6)	(△0.5)	(+225.2)	(+1.2)	(+21.7)	
	有利子負債額	百万円	18,500	18,330	55,200	56,550	71,100	
	純資産額	百万円	14,213	14,171	50,208	50,037	58,852	
	(対前期比)	%	(+1.3)	(△0.3)	(+254.3)	(△0.3)	(+17.6)	
	出資総額	百万円	13,773	13,773	48,592	48,592	57,121	
1口 当たり の 状況	分配総額	百万円	463	406	1,632	1,457	1,739	
	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	241,622	241,622	279,122	
	1口当たり当期純利益(注2)	円	6,145	5,389	6,890	6,032	6,258	
	1口当たり純資産額	円	188,402	187,847	207,800	207,088	210,849	
	1口当たり分配金	円	6,145	5,390	6,756	6,033	6,232	
	利益分配金	円	6,145	5,390	6,756	6,033	6,232	
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—	
		総資産経常利益率(注3)	%	1.4	1.2	2.3	1.3	1.4
		年換算値(注4)	%	2.8	2.5	4.6	2.7	2.9
財務 指標	自己資本利益率(注5)	%	3.3	2.9	5.1	2.9	3.2	
	年換算値(注4)	%	6.5	5.8	10.1	5.9	6.3	
	自己資本比率 (対前期増減)	%	42.8 (+0.3)	42.9 (+0.1)	46.7 (+3.8)	46.0 (△0.7)	44.5 (△1.6)	
	総資産有利子負債比率(注6)	%	55.7	55.5	51.4	52.0	53.7	
	FFO(注7) (Funds from Operation)	百万円	675	619	2,228	2,060	2,447	
	1口当たりFFO(注8)	円	8,959	8,205	9,221	8,526	8,766	
	賃貸NOI(注9) (Net Operating Income)	百万円	941	887	2,921	2,764	3,243	
	年換算NOI利回り(注4、10)	%	6.1	5.9	5.9	5.6	5.3	
	賃貸NCF(注11) (Net Cash Flow)	百万円	908	871	2,875	2,690	3,181	
	年換算NCF利回り(注4、12)	%	5.9	5.8	5.8	5.4	5.2	
参考 情報	投資物件数	件	20	20	80	81	92	
	賃貸戸数	戸	1,339	1,342	4,658	4,704	5,774	
	総賃貸可能面積	m ²	59,157.37	59,157.37	193,404.68	195,429.49	236,310.44	
	稼働率	%	95.1	96.2	95.9	95.7	95.7	
	減価償却費	百万円	194	194	555	561	659	
	資本的支出額	百万円	32	15	45	74	62	

(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。

(注3) 総資産経常利益率=経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

(注4) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第2期の営業期間は184日、第3期は181日、第4期は184日、第5期は181日、第6期は184日として、年換算値を計算しています。

(注5) 自己資本利益率=当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

(注6) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注7) FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

(注8) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口数 (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に上場しました（銘柄コード3278）。当期においては、平成26年8月及び9月に公募による新投資口発行及び第三者割当による新投資口の発行をそれぞれ実施し、当期末日現在、合計92物件の不動産等（取得価格の総額122,122,500千円）を運用し、その発行済投資口数は279,122口となっています。

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

② 運用環境

当期においては、平成26年4月1日より消費税率が8%に引き上げられた影響等により足踏み状態が続いていた日本経済も、平成27年2月16日に発表された平成26年10～12月期の実質GDP成長率（速報値）は消費増税後では初めてプラス成長となりました。しかしながら、景気が持ち直すスピードは緩やかに留まっており、個人消費の伸びの遅れも指摘されています。消費増税の影響については引き続き動向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ます。

また、不動産売買市場においては、日本銀行が平成26年10月31日開催の政策委員会・金融政策決定会合において「量的・質的金融緩和」の拡大を決定したこともあり、良好な資金調達環境が継続する中、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、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、当期において、以下記載の11物件（取得価格の総額 21,742,000千円）を取得しました。その結果、当期末(平成27年1月31日)時点におけるポートフォリオは、合計92物件(取得価格の総額 122,122,500千円)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
利便性	東京 経済圏 (注2)	T-49	KDX レジデンス日本橋浜町	東京都中央区	ファミリー	996,000	平成26年8月7日
利便性		T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	東京都中央区	シングル	530,000	平成26年8月7日
地位		T-51	KDX レジデンス自由が丘	東京都目黒区	スモール・ファミリー	1,268,000	平成26年8月7日
利便性		T-52	KDX レジデンス戸越	東京都品川区	スモール・ファミリー	3,745,000	平成26年8月7日
利便性		T-53	KDX レジデンス品川シーサイド	東京都品川区	シングル	2,593,000	平成26年8月7日
利便性		T-54	KDX レジデンス大島	東京都江東区	シングル	1,857,000	平成26年8月7日
利便性		T-55	KDX レジデンス大山	東京都板橋区	スモール・ファミリー	2,679,000	平成26年8月7日
利便性	地方 経済圏 (注3)	R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	ファミリー	400,000	平成26年8月7日
利便性		R-35	レオパレス Flat 新栄	愛知県名古屋	シングル	3,500,000	平成26年11月28日
地位		R-36	KDX レジデンス甲南山手	兵庫県神戸市	スモール・ファミリー	973,000	平成26年11月14日
利便性		R-37	KDX レジデンス本町橋	大阪府大阪市	スモール・ファミリー	3,201,000	平成26年12月18日
合計						21,742,000	

(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)「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)
主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの。

(注5)「取得価格」には、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、各地域に密着した有力不動産会社との連携及びPM会社の効率的なリーシング活動の強化を図りました。また、個別物件の特性、稼働状況を踏まえた募集条件の設定、「KDXレジデンス」のブランド力をいかした効率的な広告活動の実施、更にはリーシングエージェントの活用、物件ごとの特性に応じた機動的な営業活動を計画的に行いました。

上記の結果、ポートフォリオ全体（底地を除きます。）の稼働率は当期末（平成27年1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、95.8%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、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及び設備更新、室内に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)

当期においては、平成26年8月及び9月に公募増資等を実施し、総額8,528百万円を調達いたしました。1口当たりの発行価額は227,439円であり、これは前期末時点の1口当たり純資産額207,088円を上回る水準となりました。

(借入の状況)

当期においては、物件の取得に際し、新たに14,550百万円の借入を行い、当期中に返済期日が到来した借入の返済資金として1,700百万円の借入を行いました。その結果、当期末（平成27年1月31日現在）で借入金残高は71,100百万円となりました。

また、平成26年8月7日の借入（シリーズ8-A及び8-B）においては本投資法人では初となる借入期間9年で実施する等、前期に引き続き長期固定化を推し進めました。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限（注1）	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2）	平成26年8月7日	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26年8月7日	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2）	平成26年8月7日	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						
	株式会社りそな銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
8-B	株式会社日本政策投資銀行	500,000	1.32000%（固定金利）	平成26年8月7日	平成35年8月7日	期限一括	無担保 無保証

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限(注1)	返済 方法	摘要
9-A	株式会社三井住友銀行	600,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.55%(注2)	平成26年8月29日	平成33年8月31日	期限一括	無担保 無保証
9-B	株式会社三菱東京UFJ銀行	600,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.55%(注2)	平成26年8月29日	平成33年8月31日	期限一括	無担保 無保証
9-C	株式会社あおぞら銀行	500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.55%(注2)	平成26年8月29日	平成33年8月31日	期限一括	無担保 無保証
10	株式会社みずほ銀行	950,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.56%(注2)	平成26年11月14日	平成34年11月30日	期限一括	無担保 無保証
11-A	株式会社三井住友銀行	2,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50%(注2)	平成26年11月28日	平成32年11月30日	期限一括	無担保 無保証
11-B	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.45%(注2)	平成26年11月28日	平成31年11月30日	期限一括	無担保 無保証
12-A	株式会社あおぞら銀行	1,600,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.35%(注2)	平成26年12月18日	平成27年8月31日	期限一括	無担保 無保証
12-B	株式会社りそな銀行	1,600,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.35%(注2)	平成26年12月18日	平成27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7-A、8-A、9-A、9-B、9-C、10、11-A、及び11-B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	開始日	終了日
7-A	SMBC日興証券株式会社	0.91625%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成26年8月7日	平成33年8月7日
8-A	株式会社あおぞら銀行	1.25400%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成26年8月7日	平成35年8月7日
9-A	野村證券株式会社	0.94500%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成26年8月29日	平成33年8月31日
9-B	野村證券株式会社	0.94500%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成26年8月29日	平成33年8月31日
9-C	野村證券株式会社	0.94500%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成26年8月29日	平成33年8月31日
10	野村證券株式会社	1.08300%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成26年11月14日	平成34年11月30日
11-A	SMBC日興証券株式会社	0.80400%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成26年11月28日	平成32年11月30日
11-B	SMBC日興証券株式会社	0.68850%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成26年11月28日	平成31年11月30日

これらにより、当期末(平成27年1月31日)の借入金の平均残存年数は3.4年となり、当期末の加重平均金利は0.94%に、また長期借入金比率は78.6%、固定比率は87.8%に、総資産有利子負債の比率(LTV)は53.7%となっています。

(格付けの状況)

当期末(平成27年1月31日)現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益4,241百万円、営業利益2,218百万円、経常利益1,740百万円、当期純利益1,739百万円となりました。

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279,122口の整数倍である1,739,488,304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6,232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 27 年 1 月 31 日）までの増資等の状況は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年11月15日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成24年4月25日	公募増資	74,690	75,440	13,623	13,773	(注2)
平成25年8月6日	公募増資	165,000	240,440	34,571	48,345	(注3)
平成25年9月4日	第三者割当増資	1,182	241,622	247	48,592	(注4)
平成26年8月6日	公募増資	36,375	277,997	8,273	56,865	(注5)
平成26年9月3日	第三者割当増資	1,125	279,122	255	57,121	(注6)

(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。

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

(注6) 1口当たり発行価額 227,439 円にて、新規物件の取得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 決算年月	第2期 平成25年1月	第3期 平成25年7月	第4期 平成26年1月	第5期 平成26年7月	第6期 平成27年1月
最高	192,700	234,500	228,200	245,600	387,500
最低	164,900	185,500	190,500	204,400	240,000

(4) 分配金等の実績

当期（第6期）の分配金は、1口当たり 6,232 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	第6期 自平成26年8月1日 至平成27年1月31日
当期末処分利益総額	463,620 千円	406,661 千円	1,632,542 千円	1,457,756 千円	1,739,608 千円
利益留保額	41 千円	39 千円	143 千円	51 千円	120 千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,739,488 千円 (6,232 円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,739,488 千円 (6,232 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、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、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。

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

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

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

(B) 保有資産の運用管理

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

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、稼働率の維持・向上、入居者入替え時の賃料水準の引上げ、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とともに、適宜、適切な大規模修繕を継続的に行うことにより運用資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

(C) 資金調達

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

(D) 情報開示

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

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

(E) 利益相反対策

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は平成27年1月15日及び1月28日開催の役員会において、特定資産の購入資金等に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は平成27年2月4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27年3月4日に払込が完了しています。

この結果、平成27年3月4日付で出資総額が80,132,379,043円、発行済投資口数は349,089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	: 67,900口(国内40,740口、海外27,160口)
発行価格(募集価格)	: 1口当たり340,762円
発行価格(募集価格)の総額	: 23,137,739,800円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり328,879円
発行価額(払込金額)の総額	: 22,330,884,100円
払込期日	: 平成27年2月4日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 2,067口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり328,879円
発行価額(払込金額)の総額	: 679,792,893円
払込期日	: 平成27年3月4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27年2月5日に、以下の信託受益権（11物件（取得価格の総額：23,611,162千円））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-56	KDX レジデンス半蔵門	東京都千代田区	—（注）	4,832,000
T-57	ピーサイト秋葉原	東京都千代田区	株式会社スペースデザイン	850,000
T-58	ビュロー神楽坂	東京都新宿区	株式会社スペースデザイン	1,360,000
T-59	KDX レジデンス千駄木	東京都文京区	—（注）	2,200,000
T-60	KDX レジデンス成城	東京都世田谷区	合同会社クリークインベストメント・スリー	1,400,000
T-61	KDX レジデンス秋葉原	東京都台東区	合同会社クリークインベストメント・スリー	1,250,000
T-62	KDX レジデンス入谷	東京都台東区	合同会社クリークインベストメント・ツー	1,062,000
T-63	KDX レジデンス立川	東京都立川市	合同会社クリークインベストメント・スリー	3,026,200
T-64	KDX レジデンス鶴見	神奈川県横浜市	合同会社クリークインベストメント・ツー	1,050,000
R-38	KDX レジデンス南草津	滋賀県草津市	合同会社クリークインベストメント・ツー	1,974,666
R-39	KDX レジデンス大濠ハーバービュータワー	福岡県福岡市	合同会社クリークインベストメント・ツー	4,606,296
合計		—	—	23,611,162

（注）売主の同意を得られていないため、非開示としています。

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27年2月5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
13-A	株式会社三井住友銀行	1,200,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.55%（注）	平成34年1月31日	期限一括	無担保 無保証
13-B	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,200,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.65%（注）	平成36年1月31日	期限一括	無担保 無保証

（注）変動金利の条件で行う長期借入れ（シリーズ13-A及び13-B）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13-A	0.87460%	シリーズ13-B	1.10500%
----------	----------	----------	----------

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	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	第6期 平成27年 1月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	75,440口	75,440口	241,622口	241,622口	279,122口
出資総額	13,773百万円	13,773百万円	48,592百万円	48,592百万円	57,121百万円
投資主数	7,081人	5,657人	14,943人	12,149人	10,783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	77,387	27.72
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	25,578	9.16
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	23,144	8.29
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	16,244	5.81
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	7,434	2.66
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	7,310	2.61
ザ バンク オブ ニューヨーク ノン トリーティー ジャスデック アカウ ント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京 UFJ 銀 行 決済事業部	4,584	1.64
三菱 UFJ 信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号 常任代理人 日本マスタートラスト信 託銀行株式会社	3,380	1.21
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	東京都港区六丁目10番1号 常任代理人 パークレイズ証券株式会 社	2,779	0.99
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505223	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決 済営業部	2,722	0.97
合計		170,562	61.10

(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 桐蔭横浜大学法科大学院准教授	1,500 千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士 合同会社マーキュリーコンサルティング 代表社員	1,500 千円
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	—	15,700 千円

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

(注2) 会計監査人の報酬には、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項以外の業務（新投資口の発行に係る合意された手続等）に係る報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

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5期 平成26年7月31日現在		第6期 平成27年1月31日現在	
		保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)
信託不動産	東京経済圏 (注2)	66,977,518	61.6	80,853,737	61.1
	地方経済圏 (注3)	32,740,553	30.1	41,039,368	31.0
不動産	東京経済圏 (注2)	2,787,376	2.6	2,787,376	2.1
匿名組合出資持分 (注1)	—	1,132,980	1.0	725,632	0.5
預金その他の資産	—	5,060,550	4.7	6,929,494	5.2
資産総額計	—	108,698,979	100.0	132,335,609	100.0

(注1) 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・ツア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。第6期は、合同会社クリークインベストメント・ツア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、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。

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

(注4) 「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

(2) 主要な保有資産

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

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
T-1	KDX 代官山レジデンス	4,779,285	5,338.99	4,835.37	90.6	3.6	共同住宅
T-52	KDX レジデンス戸越	3,860,902	4,591.76	4,455.89	97.0	2.8	共同住宅
R-35	レオバレス Flat 新栄	3,776,089	11,589.95	11,589.95	100.0	1.0	共同住宅
R-37	KDX レジデンス本町橋	3,344,884	6,511.88	5,873.51	90.2	0.7	共同住宅
T-26	KDX レジデンス東新宿	3,318,408	4,358.43	4,315.61	99.0	2.6	共同住宅
T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	3,297,340	5,534.86	5,534.86	100.0	2.3	共同住宅
T-13	KDX レジデンス白金I	3,049,085	3,617.32	3,520.30	97.3	2.6	共同住宅
T-14	KDX レジデンス白金III	2,944,477	3,635.33	3,409.51	93.8	2.3	共同住宅
R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	2,900,097	6,385.70	5,952.15	93.2	2.5	共同住宅
T-15	KDX レジデンス白金II	2,849,079	2,889.66	2,817.82	97.5	2.1	共同住宅
合計		34,119,650	54,453.88	52,304.97	-	22.5	

(注1) 「賃貸可能面積」には、平成27年1月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、平成27年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

(注3) 稼働率は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。

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

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する不動産等の明細は次のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
東京経済圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,779,285	5,310,000
	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	1,334,264	1,520,000
	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	1,784,872	1,950,000
	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	829,692	911,000
	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	1,503,114	1,710,000
	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	652,827	796,000
	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	2,831,316	3,200,000
	T-8	ニチイホームたまブラザー (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	644,484	687,000
	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	1,459,786	1,610,000
	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	1,168,057	1,370,000
	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	3,049,085	3,190,000
	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	2,944,477	3,370,000
	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	2,849,079	3,000,000
	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	2,261,547	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	2,113,379	2,290,000
	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	1,809,847	1,990,000
	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	1,581,300	1,790,000
	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	785,328	842,000
	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	1,474,688	1,690,000
	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	745,164	859,000
	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	662,401	728,000
	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	3,297,340	3,470,000
	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	1,169,661	1,220,000
	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	3,318,408	3,610,000
	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	2,296,279	2,360,000
	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	1,019,026	1,130,000
	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	734,236	791,000
	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	1,273,492	1,360,000
	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	937,349	1,020,000
	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	775,474	844,000
	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	715,003	788,000

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	615,666	655,000	
	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	1,266,255	1,620,000	
	T-36	KDX レジデンス雪谷大塚	東京都大田区南雪谷二丁目 15 番 13 号	信託受益権	1,070,196	1,160,000	
	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	1,026,007	1,100,000	
	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	789,319	851,000	
	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	788,322	859,000	
	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	866,810	932,000	
	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	816,819	874,000	
	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	634,615	692,000	
	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	563,135	613,000	
	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	429,212	473,000	
	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	816,160	895,000	
	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	1,017,116	1,060,000	
	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	1,828,300	1,900,000	
	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	1,392,825	1,470,000	
	T-49	KDX レジデンス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町三丁目 33 番 4 号	信託受益権	1,030,310	1,090,000	
	T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目 8 番 5 号	信託受益権	548,119	590,000	
	T-51	KDX レジデンス自由が丘	東京都目黒区八雲三丁目 11 番 27 号	信託受益権	1,305,675	1,410,000	
	T-52	KDX レジデンス戸越	東京都品川区戸越五丁目 1 番 1 号	信託受益権	3,860,902	4,210,000	
	T-53	KDX レジデンス品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目 6 番 7 号	信託受益権	2,679,731	3,010,000	
	T-54	KDX レジデンス大島	東京都江東区大島四丁目 8 番 4 号	信託受益権	1,926,898	2,030,000	
	T-55	KDX レジデンス大山	東京都板橋区大山金井町 8 番 8 号	信託受益権	2,781,060	2,970,000	
	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	587,359	708,000
		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	1,025,830	1,220,000
		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	1,124,035	1,250,000
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	1,085,273	1,260,000	
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	2,900,097	3,110,000	
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	1,011,905	1,170,000	
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	1,496,762	1,740,000	
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	1,682,974	1,950,000	
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	784,421	819,000	
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	850,299	884,000	
R-11		KDX レジデンス豊平公園	北海道札幌市豊平区平岸 4 条 3 丁目 4 番 16 号	信託受益権	458,490	491,000	
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	717,156	805,000	
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	544,341	603,000	
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	533,554	535,000	

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-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	493,736	553,000
	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	2,397,423	2,630,000
	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	921,164	971,000
	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	859,521	951,000
	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	835,254	858,000
	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	453,642	478,000
	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	1,444,111	1,510,000
	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	1,381,470	1,470,000
	R-23	KDX レジデンス新大阪	大阪府大阪市淀川区木川東四丁目 16 番 11 号	信託受益権	522,270	559,000
	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	1,296,716	1,367,000
	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	752,666	775,000
	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	564,103	597,000
	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	1,104,137	1,210,000
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町 20 番 10 号	信託受益権	1,421,561	1,510,000
	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	601,076	626,000
	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	697,764	786,000
	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	381,784	380,000
	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	780,712	821,000
	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	777,600	825,000
	R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市渚西一丁目 6 番 1 号	信託受益権	418,409	476,000
R-35	レオパレス Flat 新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目 5 番 31 号	信託受益権	3,776,089	3,860,000	
R-36	KDX レジデンス甲南山手	兵庫県神戸市東灘区森南町一丁目 9 番 3 号	信託受益権	1,010,763	1,050,000	
R-37	KDX レジデンス本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋 2 番 14 号	信託受益権	3,344,884	3,380,000	
合計					124,680,482	135,048,000

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合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5期 (自平成26年2月1日 至平成26年7月31日)				第6期 (自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
	T-1	KDX 代官山レジデンス	1	98.2	154,670	4.2	1	90.6	151,446	3.6
	T-2	KDX 代々木レジデンス	1	97.6	46,219	1.3	1	100.0	49,047	1.2
	T-3	KDX 大伝馬レジデンス	1	92.2	55,316	1.5	1	96.4	54,127	1.3
	T-4	KDX 岩本町レジデンス	1	96.4	26,862	0.7	1	100.0	26,481	0.6
	T-5	KDX 文京千石レジデンス	1	99.0	49,726	1.3	1	98.7	49,514	1.2
	T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	1	100.0	24,462	0.7	1	95.5	24,128	0.6
	T-7	KDX 志村坂上レジデンス	1	96.4	106,080	2.9	1	97.6	101,338	2.4
	T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	—	—	34,560	0.9	—	—	34,560	0.8
	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	—	—	43,750	1.2	—	—	43,749	1.0
	T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	1	100.0	25,404	0.7	1	97.2	24,913	0.6
	T-11	KDX 千葉中央レジデンス	1	90.6	62,518	1.7	1	88.9	59,782	1.4
	T-12	KDX 川口幸町レジデンス	1	91.7	48,164	1.3	1	81.2	42,847	1.0
	T-13	KDX レジデンス白金 I	1	96.1	107,629	2.9	1	97.3	107,399	2.6
	T-14	KDX レジデンス白金 III	1	95.2	108,828	3.0	1	93.8	94,417	2.3
	T-15	KDX レジデンス白金 II	1	96.0	81,262	2.2	1	97.5	88,824	2.1
	T-16	KDX レジデンス南青山	1	92.9	63,023	1.7	1	90.9	63,478	1.5
	T-17	KDX レジデンス南麻布	1	90.2	66,380	1.8	1	95.2	66,219	1.6
	T-18	KDX レジデンス芝公園	1	94.0	62,571	1.7	1	93.3	60,115	1.4
	T-19	KDX レジデンス麻布イースト	1	94.3	54,190	1.5	1	100.0	51,907	1.2
	T-20	KDX レジデンス高輪	1	91.0	26,282	0.7	1	100.0	24,205	0.6
	T-21	KDX レジデンス西原	1	97.6	51,751	1.4	1	97.9	50,682	1.2
	T-22	KDX レジデンス代官山 II	1	90.9	23,987	0.7	1	100.0	27,107	0.7
	T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	1	100.0	21,747	0.6	1	100.0	22,937	0.6
	T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	1	100.0	93,243	2.5	1	100.0	94,761	2.3
	T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	1	95.3	38,834	1.1	1	91.4	38,176	0.9
	T-26	KDX レジデンス東新宿	1	97.9	110,260	3.0	1	99.0	107,447	2.6
	T-27	KDX レジデンス四谷	1	89.1	74,261	2.0	1	93.9	72,187	1.7
	T-28	KDX レジデンス西新宿	1	96.8	34,422	0.9	1	98.2	34,162	0.8
	T-29	KDX レジデンス神楽坂	1	100.0	24,690	0.7	1	94.3	24,019	0.6
	T-30	KDX レジデンス二子玉川	1	100.0	41,021	1.1	1	100.0	42,357	1.0
	T-31	KDX レジデンス駒沢公園	1	100.0	29,556	0.8	1	100.0	28,622	0.7
	T-32	KDX レジデンス三宿	1	100.0	25,319	0.7	1	100.0	26,410	0.6
	T-33	KDX レジデンス用賀	1	100.0	25,692	0.7	1	100.0	23,752	0.6
	T-34	KDX レジデンス下馬	1	95.5	20,504	0.6	1	100.0	19,595	0.5
	T-35	ラフィネ南馬込	1	100.0	52,843	1.4	1	100.0	51,614	1.2
	T-36	KDX レジデンス雪谷大塚	1	97.3	38,312	1.0	1	100.0	36,773	0.9
	T-37	KDX レジデンス田園調布	1	100.0	36,761	1.0	1	97.2	35,857	0.9
	T-38	KDX レジデンス多摩川	1	98.2	27,344	0.7	1	100.0	28,441	0.7
	T-39	KDX レジデンス門前仲町	1	95.5	25,762	0.7	1	97.5	26,556	0.6
	T-40	KDX レジデンス御徒町	1	100.0	29,461	0.8	1	100.0	29,295	0.7
	T-41	KDX レジデンス元浅草	1	97.5	29,339	0.8	1	94.3	28,640	0.7
	T-42	KDX レジデンス板橋本町	1	97.7	24,491	0.7	1	93.9	23,679	0.6
	T-43	KDX レジデンス小豆沢	1	90.9	17,941	0.5	1	90.9	18,746	0.4
	T-44	KDX レジデンス東武練馬	1	96.6	17,735	0.5	1	97.8	17,016	0.4
	T-45	KDX レジデンス横浜関内	1	90.9	33,688	0.9	1	89.2	31,970	0.8
	T-46	KDX レジデンス宮前平	1	92.1	36,300	1.0	1	90.0	34,727	0.8
	T-47	KDX レジデンス町田	1	94.0	59,043	1.6	1	94.5	61,790	1.5
	T-48	KDX レジデンス錦糸町	1	87.4	26,649	0.7	1	97.3	39,051	0.9
	T-49	KDX レジデンス日本橋浜町	—	—	—	—	1	100.0	29,225	0.7
	T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	—	—	—	—	1	90.9	14,860	0.4
	T-51	KDX レジデンス自由が丘	—	—	—	—	1	87.7	35,083	0.8
	T-52	KDX レジデンス戸越	—	—	—	—	1	97.0	116,186	2.8
	T-53	KDX レジデンス品川シーサイド	—	—	—	—	1	89.4	81,568	2.0
	T-54	KDX レジデンス大島	—	—	—	—	1	100.0	53,706	1.3
	T-55	KDX レジデンス大山	—	—	—	—	1	91.2	86,097	2.1

地域	物件番号	不動産等の名称	第5期 (自平成26年2月1日 至平成26年7月31日)				第6期 (自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
地方経済圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	1	98.4	30,264	0.8	1	100.0	30,446	0.7
	R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	1	96.4	48,976	1.3	1	98.2	49,015	1.2
	R-3	KDX 泉レジデンス	1	95.0	43,229	1.2	1	100.0	42,505	1.0
	R-4	KDX 千早レジデンス	1	100.0	48,675	1.3	1	96.4	47,949	1.2
	R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	1	92.9	105,586	2.9	1	93.2	104,057	2.5
	R-6	KDX 新町レジデンス	1	100.0	39,204	1.1	1	98.9	40,146	1.0
	R-7	KDX 宝塚レジデンス	1	90.0	60,551	1.6	1	95.7	57,438	1.4
	R-8	KDX 清水レジデンス	1	94.2	76,206	2.1	1	92.1	70,359	1.7
	R-9	KDX レジデンス大通公園	1	96.1	33,079	0.9	1	94.9	32,750	0.8
	R-10	KDX レジデンス菊水四条	1	100.0	38,451	1.0	1	91.9	37,913	0.9
	R-11	KDX レジデンス豊平公園	1	96.9	23,810	0.6	1	95.5	23,575	0.6
	R-12	KDX レジデンス上杉	1	97.0	33,109	0.9	1	97.0	32,727	0.8
	R-13	KDX レジデンス一番町	1	91.9	25,583	0.7	1	100.0	26,084	0.6
	R-14	KDX レジデンス勾当台	1	88.9	21,241	0.6	1	100.0	20,294	0.5
	R-15	KDX レジデンス泉中央	1	95.0	23,669	0.6	1	92.0	23,127	0.6
	R-16	KDX レジデンス東桜 I	1	95.2	102,738	2.8	1	95.2	100,726	2.4
	R-17	KDX レジデンス東桜 II	1	97.0	40,696	1.1	1	94.0	38,920	0.9
	R-18	KDX レジデンス熱田神宮	1	96.5	39,785	1.1	1	96.0	39,396	0.9
	R-19	KDX レジデンス西大路	1	95.0	33,160	0.9	1	98.9	33,508	0.8
	R-20	KDX レジデンス西院	1	98.1	17,843	0.5	1	94.2	18,233	0.4
	R-21	KDX レジデンス難波	1	99.2	58,071	1.6	1	96.2	58,693	1.4
	R-22	KDX レジデンス難波南	1	97.8	55,547	1.5	1	95.5	55,605	1.3
	R-23	KDX レジデンス新大阪	1	97.7	22,393	0.6	1	95.4	22,352	0.5
	R-24	KDX レジデンス茨木 I・II	1	95.1	55,306	1.5	1	95.1	55,033	1.3
	R-25	KDX レジデンス豊中南	1	97.1	29,676	0.8	1	95.4	29,740	0.7
	R-26	KDX レジデンス守口	1	100.0	24,318	0.7	1	100.0	24,289	0.6
	R-27	KDX レジデンス三宮	1	100.0	41,475	1.1	1	98.9	39,929	1.0
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	88.7	60,680	1.6	1	93.0	59,754	1.4
	R-29	KDX レジデンス舟入幸町	1	96.8	27,485	0.7	1	96.9	26,939	0.6
	R-30	KDX レジデンス天神東 II	1	98.4	30,095	0.8	1	98.4	30,503	0.7
	R-31	KDX レジデンス天神東 I	1	92.9	17,791	0.5	1	81.0	16,883	0.4
	R-32	KDX レジデンス西公園	1	94.9	31,044	0.8	1	100.0	31,399	0.8
	R-33	KDX レジデンス平尾浄水町	1	95.3	30,026	0.8	1	91.0	28,755	0.7
	R-34	メロディーハイム御殿山	—	—	—	—	1	97.3	20,518	0.5
	R-35	レオパレス Flat 新栄	—	—	—	—	1	100.0	42,545	1.0
	R-36	KDX レジデンス甲南山手	—	—	—	—	1	96.9	14,173	0.3
	R-37	KDX レジデンス本町橋	—	—	—	—	1	90.2	29,328	0.7
合計			79	95.7	3,688,651	100.0	90	95.7	4,167,241	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27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、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数(延べ数)、及びマスターリース契約が締結されていない物件については、エンドテナント数を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は15社となります。

(注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体(ただし、底地を除きます。)の稼働率を記載しています。なお、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、95.8%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3)		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・ツアー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	—	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2)	匿名組合出資持分	—	152,405	—	152,405	—	—
合計		—	725,632	—	725,632	—	—

(注1) 運用対象資産は、「ディーウイング・ハーバービュートワー」、「ミテツテ入谷」、「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2) 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3) 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	3,942
	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	47,900,000	47,900,000	—
合計	—	57,900,000	51,400,000	3,942

(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7期（平成27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
T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区	店舗給水設備工事	自 平成27年2月 至 平成27年7月	7,000	—	—
R-22	KDX レジデンス難波南	大阪府大阪市	共用部設備交換工事	自 平成27年2月 至 平成27年7月	6,739	—	—
T-27	KDX レジデンス四谷	東京都新宿区	専有部設備交換工事	自 平成27年2月 至 平成27年7月	6,200	—	—
T-11	KDX 千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	共用部改修工事	自 平成27年2月 至 平成27年7月	5,177	—	—
T-19	KDX レジデンス麻布イースト	東京都港区	エントランスリニューアル工事	自 平成27年2月 至 平成27年7月	5,000	—	—

(2) 期中の資本的支出

当期（平成27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62,267千円であり、修繕費に計上した166,537千円と合わせ、合計228,804千円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額（千円）
T-37	KDX レジデンス田園調布	東京都大田区	共用部改修工事	自 平成27年1月 至 平成27年1月	3,214
T-37	KDX レジデンス田園調布	東京都大田区	共用部設備交換工事	自 平成26年9月 至 平成26年9月	1,968
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9月 至 平成26年11月	1,908
R-24	KDX レジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市	共用部設備改修工事	自 平成26年11月 至 平成27年1月	1,898
T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	共用部設備交換工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	1,891
その他					51,385
ポートフォリオ全体					62,267

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第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	第6期 自平成26年8月1日 至平成27年1月31日
当期首積立金残高	一千円	53,117千円	82,312千円	157,138千円	429,928千円
当期積立額	53,117千円	31,365千円	92,238千円	274,060千円	288,867千円
当期積立金取崩額	一千円	2,170千円	17,412千円	1,270千円	12,699千円
次期繰越額	53,117千円	82,312千円	157,138千円	429,928千円	706,095千円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第5期 自平成26年2月1日 至平成26年7月31日	第6期 自平成26年8月1日 至平成27年1月31日
① 資産運用報酬 (注)	236,832千円	256,342千円
② 資産保管手数料	4,571千円	4,800千円
③ 一般事務委託手数料	24,580千円	22,574千円
④ 役員報酬	4,500千円	4,500千円
⑤ その他営業費用	130,718千円	151,500千円
合計	401,202千円	439,718千円

(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5期13,500千円、第6期217,420千円)があります。

(2) 借入状況

平成27年1月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 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
短期 借入 金	株式会社あおぞら銀行	平成26年12月18日	—	1,600	0.482	平成27年8月31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12月18日	—	1,600	0.482	平成27年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	小計		—	3,200					
1年 内返 済予 定の 長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成25年8月7日	600	—	0.546	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	—					
	株式会社あおぞら銀行		500	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年5月1日	2,000	2,000	1.060	平成27年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行(注1)	平成25年8月7日	1,750	1,750	0.590	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(注1)		1,500	1,500					
	株式会社あおぞら銀行(注1)		500	500					
株式会社りそな銀行(注1)	500		500						
三井住友信託銀行株式会社(注1)	500		500						
みずほ信託銀行株式会社(注1)	500		500						
株式会社みずほ銀行(注1)	250	250							
小計		13,700	12,000						
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	1.047	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	3,000	3,000	0.787	平成28年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	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
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	1,350	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	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	1,500	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	1,000	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	1,000	1.267	平成34年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年8月7日	—	1,100	0.916	平成33年8月7日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,100					
	株式会社みずほ銀行		—	600					
	株式会社あおぞら銀行		—	350					
	株式会社りそな銀行		—	300					
	みずほ信託銀行株式会社		—	300					
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		平成26年8月7日	—					
	株式会社三井住友銀行	平成26年8月7日	—	400	1.254	平成35年8月7日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	400					
	株式会社みずほ銀行		—	300					
	株式会社りそな銀行		—	200					
	みずほ信託銀行株式会社		—	200					
株式会社あおぞら銀行	—		150						
株式会社日本政策投資銀行 (注4)	平成26年8月7日		—	500					
株式会社三井住友銀行	平成26年8月29日	—	600	0.945	平成33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8月29日	—	600	0.945	平成33年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	

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
長期 借入 金	株式会社あおぞら銀行	平成26年8月29日	—	500	0.945	平成33年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無担保
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月14日	—	950	1.083	平成34年11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月28日	—	2,000	0.804	平成32年11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	平成26年11月28日	—	1,500	0.689	平成31年11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	小計		42,850	55,900					
合計		56,550	71,100						

- (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。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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-49	KDX レジデンス日本橋浜町	平成 26 年 8 月 7 日	996,000	—	—	—	—
信託受益権	T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	平成 26 年 8 月 7 日	530,000	—	—	—	—
信託受益権	T-51	KDX レジデンス自由が丘	平成 26 年 8 月 7 日	1,268,000	—	—	—	—
信託受益権	T-52	KDX レジデンス戸越	平成 26 年 8 月 7 日	3,745,000	—	—	—	—
信託受益権	T-53	KDX レジデンス品川シーサイド	平成 26 年 8 月 7 日	2,593,000	—	—	—	—
信託受益権	T-54	KDX レジデンス大島	平成 26 年 8 月 7 日	1,857,000	—	—	—	—
信託受益権	T-55	KDX レジデンス大山	平成 26 年 8 月 7 日	2,679,000	—	—	—	—
信託受益権	R-34	メロディーハイム御殿山	平成 26 年 8 月 7 日	400,000	—	—	—	—
信託受益権	R-35	レオパレス Flat 新栄	平成 26 年 11 月 28 日	3,500,000	—	—	—	—
信託受益権	R-36	KDX レジデンス甲南山手	平成 26 年 11 月 14 日	973,000	—	—	—	—
信託受益権	R-37	KDX レジデンス本町橋	平成 26 年 12 月 18 日	3,201,000	—	—	—	—
合計				21,742,000		—	—	—

(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-49	KDX レジデンス日本橋浜町	平成26年8月7日	996,000	1,040,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 5月31日
		T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	平成26年8月7日	530,000	578,000		
		T-51	KDX レジデンス自由が丘	平成26年8月7日	1,268,000	1,360,000		
		T-52	KDX レジデンス戸越	平成26年8月7日	3,745,000	3,990,000		
		T-53	KDX レジデンス品川 シーサイド	平成26年8月7日	2,593,000	2,880,000		
		T-54	KDX レジデンス大島	平成26年8月7日	1,857,000	1,980,000		
		T-55	KDX レジデンス大山	平成26年8月7日	2,679,000	2,840,000		
		R-34	メロディーハイム御殿山	平成26年8月7日	400,000	476,000		
		R-35	レオパレス Flat 新栄	平成26年11月28日	3,500,000	3,720,000	森井総合鑑定 株式会社	平成26年 9月1日
		R-36	KDX レジデンス甲南山手	平成26年11月14日	973,000	1,010,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日
		R-37	KDX レジデンス本町橋	平成26年12月18日	3,201,000	3,320,000		
		合計					21,742,000	23,194,000

(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8月1日から平成27年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ8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	21,742 百万円	－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	10,874 百万円 (50.0%)	－百万円 (－%)
株式会社スペースデザイン	530 百万円 (2.4%)	－百万円 (－%)
合計	11,404 百万円 (52.5%)	－百万円 (－%)

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する 割合 (B)/(A)
		支払先	支払金額 (B)	
プロパティ・マネジメント報酬	173 百万円	株式会社スペースデザイン	0 百万円	0.4%
建物管理料	124 百万円	株式会社スペースデザイン	1 百万円	0.8%
広告宣伝費	81 百万円	株式会社スペースデザイン	0 百万円	0.1%

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

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

本資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）は、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、該当する取引はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

該当事項はありません。

②保有等の状況

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

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 27 年 1 月 28 日	新投資口引受契約証書の承認の件	平成 27 年 1 月 15 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(ご参考) (平成26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,824,572	3,061,917
信託現金及び信託預金	2,532,728	2,988,577
営業未収入金	20,291	44,654
前払費用	3,787	11,249
繰延税金資産	13	17
未収消費税等	—	56,429
その他	15,180	13,532
流動資産合計	4,396,573	6,176,378
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	42,534,811	51,759,151
減価償却累計額	△1,527,315	△2,158,714
信託建物(純額)	41,007,496	49,600,436
信託構築物	297,243	330,640
減価償却累計額	△28,068	△38,747
信託構築物(純額)	269,174	291,893
信託機械及び装置	689,477	801,885
減価償却累計額	△45,964	△62,886
信託機械及び装置(純額)	643,512	738,999
信託工具、器具及び備品	19,407	34,003
減価償却累計額	△530	△975
信託工具、器具及び備品(純額)	18,877	33,027
信託土地	57,779,010	71,228,748
有形固定資産合計	102,505,448	124,680,482
投資その他の資産		
投資有価証券	1,132,980	725,632
差入敷金及び保証金	10,982	10,950
長期前払費用	509,936	609,773
その他	6,037	2,777
投資その他の資産合計	1,659,937	1,349,133
固定資産合計	104,165,386	126,029,616
繰延資産		
創立費	24,112	18,811
投資口交付費	112,907	110,802
繰延資産合計	137,019	129,614
資産合計	108,698,979	132,335,609

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	290,289	323,754
短期借入金	—	3,200,000
1年内返済予定の長期借入金	8,200,000	12,000,000
未払金	124,015	140,139
未払費用	6,956	16,159
未払法人税等	675	697
未払消費税等	15,076	—
前受金	507,114	581,255
預り金	37,258	45,493
流動負債合計	9,181,387	16,307,500
固定負債		
長期借入金	48,350,000	55,900,000
信託預り敷金及び保証金	1,130,525	1,275,387
固定負債合計	49,480,525	57,175,387
負債合計	58,661,912	73,482,887
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,592,739	57,121,702
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,457,756	1,739,608
剰余金合計	1,457,756	1,739,608
投資主資本合計	50,050,496	58,861,310
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△13,429	△8,589
評価・換算差額等合計	△13,429	△8,589
純資産合計	※1 50,037,066	※1 58,852,721
負債純資産合計	108,698,979	132,335,609

IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日)	当期 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,354,165	※1 3,852,327
その他賃貸事業収入	※1 334,486	※1 314,913
受取配当金	54,785	74,275
営業収益合計	3,743,437	4,241,516
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,486,033	※1 1,583,002
資産運用報酬	236,832	256,342
資産保管手数料	4,571	4,800
一般事務委託手数料	24,580	22,574
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	130,718	151,500
営業費用合計	1,887,235	2,022,720
営業利益	1,856,201	2,218,796
営業外収益		
受取利息	147	193
還付加算金	321	8
営業外収益合計	469	201
営業外費用		
支払利息	247,506	306,867
デリバティブ関連費用	11,834	11,991
融資手数料	98,045	111,582
創立費償却	5,214	5,300
投資口交付費償却	35,554	42,744
営業外費用合計	398,156	478,486
経常利益	1,458,514	1,740,511
税引前当期純利益	1,458,514	1,740,511
法人税、住民税及び事業税	894	958
法人税等調整額	6	△4
法人税等合計	901	954
当期純利益	1,457,613	1,739,557
前期繰越利益	143	51
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,457,756	1,739,608

V 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

当期（自 平成26年8月1日 至 平成27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	48,592,739	1,457,756	1,457,756	50,050,496	△13,429	△13,429	50,037,066
当期変動額							
新投資口の発行	8,528,962			8,528,962			8,528,962
剰余金の配当		△1,457,705	△1,457,705	△1,457,705			△1,457,705
当期純利益		1,739,557	1,739,557	1,739,557			1,739,557
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					4,840	4,840	4,840
当期変動額合計	8,528,962	281,851	281,851	8,810,814	4,840	4,840	8,815,654
当期末残高 ※1	57,121,702	1,739,608	1,739,608	58,861,310	△8,589	△8,589	58,852,721

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26年2月 1日 至 平成26年7月31日	当期 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～62年 構築物 3～25年 機械及び装置 8～30年 工具、器具及び備品 30年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～62年 構築物 3～45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、3,530千円です。	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、20,556千円です。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日	当期 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、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。</p> <p style="margin-left: 20px;">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>	<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。</p> <p style="margin-left: 20px;">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7月31日）	当期 （平成27年1月31日）
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日	当期 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,105,310	賃料収入 3,574,539
地代収入 78,310	地代収入 78,309
共益費収入 170,545	共益費収入 199,478
計 3,354,165	計 3,852,327
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 124,459	駐車場収入 136,659
その他収入 210,026	その他収入 178,254
計 334,486	計 314,913
不動産賃貸事業収益合計 3,688,651	不動産賃貸事業収益合計 4,167,241
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 300,002	管理委託費 298,258
水道光熱費 75,528	水道光熱費 88,866
公租公課 213,879	公租公課 213,045
修繕費 183,622	修繕費 166,537
保険料 5,692	保険料 6,678
信託報酬 31,066	信託報酬 34,879
減価償却費 561,727	減価償却費 659,451
その他賃貸事業費用 114,514	その他賃貸事業費用 115,285
不動産賃貸事業費用合計 1,486,033	不動産賃貸事業費用合計 1,583,002
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,202,618	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,584,238

〔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26年2月 1日 至 平成26年7月31日		当期 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日	
	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数	5,000,000 口	発行可能投資口総口数
	発行済投資口数	241,622 口	発行済投資口数	279,122 口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （平成26年7月31日）	当期 （平成27年1月31日）																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <p style="text-align: center;">（繰延税金資産）</p> <table border="1" 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>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">4,599</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△4,586</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">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	<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 border="1" 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;">17</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">2,933</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">2,950</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△2,933</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	17	繰延ヘッジ損益	2,933	繰延税金資産合計	2,950	評価性引当額	△2,933	繰延税金資産の純額	17
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	17																				
繰延ヘッジ損益	2,933																				
繰延税金資産合計	2,950																				
評価性引当額	△2,933																				
繰延税金資産の純額	17																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1" 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>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">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%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1" 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;">34.16%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△34.14%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.05%</td> </tr> </table>	法定実効税率 （調整）	34.16%	支払分配金の損金算入額	△34.14%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%				
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）	34.16%																				
支払分配金の損金算入額	△34.14%																				
その他	0.03%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%																				

[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26年2月 1日 至 平成26年7月31日	当期 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

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

当期（自 平成26年8月1日 至 平成27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6期末（平成27年1月31日）後8年7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27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	3,061,917	3,061,917	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,988,577	2,988,577	—
資産計	6,050,495	6,050,495	—
(1) 短期借入金	3,200,000	3,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	12,000,000	—
(3) 長期借入金	55,900,000	56,487,756	587,756
負債計	71,100,000	71,687,756	587,756
デリバティブ取引	3,942	3,942	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

- (1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

- (1) 短期借入金

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

- (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (3) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積も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	3,942	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	47,900,000	47,900,000	※	—
合計			57,900,000	51,400,000	3,942	

※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※	725,632

※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	3,061,917
信託現金及び信託預金	2,988,577
合計	6,050,495

(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	3,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	12,000,000	12,000,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	20,400,000
合計	15,200,000	12,000,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	20,400,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (ご参考) (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。

当期 (自 平成26年8月1日 至 平成27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	
102,505,448	22,175,033	124,680,482	135,048,000

(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11物件の取得(22,772,392千円)、主な減少額は減価償却費(659,451千円)です。

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

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

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	当期 自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日
—	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成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。

当期（自 平成26年8月1日 至 平成27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	合同会社クリーク インベストメント	信託受益権及び不動産 の取得・管理・処分等	—	不動産 信託受益権の 購入	10,874,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	0.95%	資金の借入れ	500,000	1年内返 済予定の 長期 借入金	500,000
				支払利息	8,537	長期 借入金	2,000,000
						未払費用	92

(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は含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日		当期 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日	
1口当たり純資産額	207,088 円	1口当たり純資産額	210,849 円
1口当たり当期純利益	6,032 円	1口当たり当期純利益	6,258 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26年2月 1日 至 平成26年7月31日		当期 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日	
当期純利益（千円）	1,457,613	当期純利益（千円）	1,739,557
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）	1,457,613	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,739,557
期中平均投資口数（口）	241,622	期中平均投資口数（口）	277,932

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（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

当期（自 平成 26 年 8 月 1 日 至 平成 27 年 1 月 31 日）

① 新投資口の発行

本投資法人は平成27年1月15日及び1月28日開催の役員会において、特定資産の購入資金等に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は平成27年2月4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27年3月4日に払込が完了しています。

この結果、平成27年3月4日付で出資総額が80,132,379,043円、発行済投資口数は349,089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	: 67,900口（国内40,740口、海外27,160口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり340,762円
発行価格（募集価格）の総額	: 23,137,739,800円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり328,879円
発行価額（払込金額）の総額	: 22,330,884,100円
払込期日	: 平成27年2月4日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 2,067口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり328,879円
発行価額（払込金額）の総額	: 679,792,893円
払込期日	: 平成27年3月4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

項 目	期 別	
	前期 (ご参考) 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日	当期 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日
I 当期末処分利益	1,457,756,938 円	1,739,608,641 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,457,705,526 円 (6,033 円)	1,739,488,304 円 (6,232 円)
III 次期繰越利益	51,412 円	120,337 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1,457,705,526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>	<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279,122口の整数倍の最大値となる1,739,488,304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>


VII 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成27年3月11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 竹之内 和史 
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 安部 星史 
業務執行社員

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8月1日から平成27年1月31日までの第6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26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日)	当期 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27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	1,458,514	1,740,511
減価償却費	561,727	659,451
創立費償却	5,214	5,300
投資口交付費償却	35,554	42,744
受取利息	△147	△193
支払利息	247,506	306,867
デリバティブ関連費用	11,834	11,991
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△4,186	△24,362
未取消消費税等の増減額 (△は増加)	128,538	△56,429
前払費用の増減額 (△は増加)	3,494	△7,462
営業未払金の増減額 (△は減少)	62,811	43,947
未払金の増減額 (△は減少)	△11,857	16,182
未払消費税等の増減額 (△は減少)	15,076	△15,076
前受金の増減額 (△は減少)	14,799	74,141
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△20,104	△99,836
その他	△9,313	1,586
小計	2,499,462	2,699,363
利息の受取額	147	193
利息の支払額	△247,481	△297,664
法人税等の支払額	△705	△675
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,251,423	2,401,216
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	△1,468,008	△22,845,859
投資有価証券の取得による支出	△725,557	—
投資有価証券の払戻による収入	—	407,347
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△117
差入敷金及び保証金の回収による収入	—	150
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△155,026	△99,026
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	182,376	248,208
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,166,216	△22,289,297
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	—	3,200,000
長期借入れによる収入	6,850,000	13,050,000
長期借入れ金の返済による支出	△5,500,000	△1,700,000
投資口の発行による収入	—	8,488,322
分配金の支払額	△1,627,520	△1,457,047
財務活動によるキャッシュ・フロー	△277,520	21,581,275
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△192,313	1,693,194
現金及び現金同等物の期首残高	4,549,614	4,357,300
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,357,300	※1 6,050,495

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日	自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前 期	当 期
自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日	自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 26 年 7 月 31 日現在) 現金及び預金 1,824,572 千円 信託現金及び信託預金 2,532,728 千円 <hr/> 現金及び現金同等物 4,357,300 千円	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 27 年 1 月 31 日現在) 現金及び預金 3,061,917 千円 信託現金及び信託預金 2,988,577 千円 <hr/> 現金及び現金同等物 6,050,495 千円

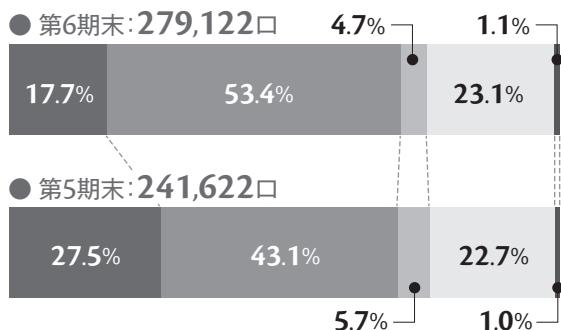
投資主インフォメーション

● 本投資法人の仕組み (平成27年1月31日現在)



● 投資主の状況 (平成27年1月31日現在)

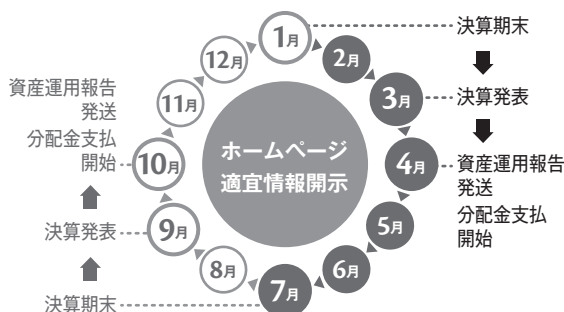
● 投資口数比率の推移



■ 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



● 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

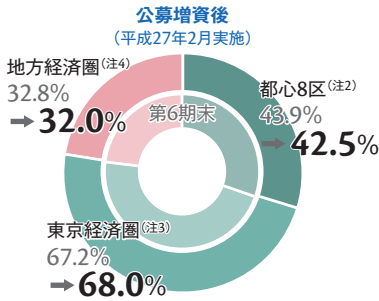
投資口に関する諸手続き(住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

● 分配金について

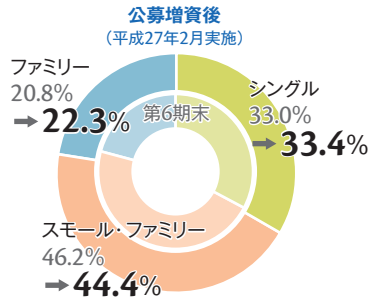
分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座及び郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

ポートフォリオの概要

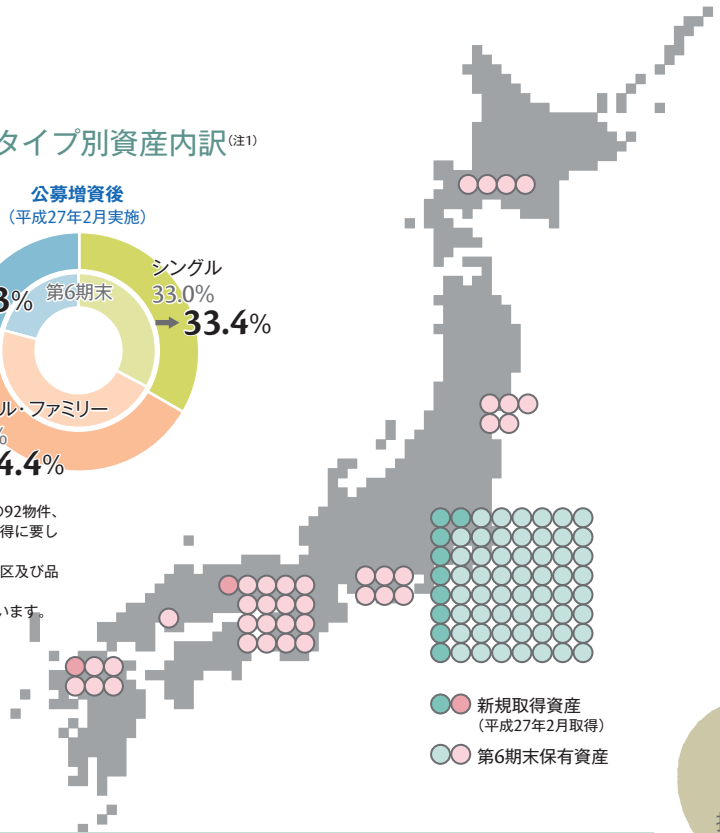
● 地域別資産内訳^(注1)



● 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6期末の92物件、外円は公募増資実施後の103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) 「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。
- (注3) 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。
- (注4) 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。



I 投資法人の概要

東京経済圏



KDX代官山レジデンス



KDX代々木レジデンス



KDX大塚馬場レジデンス



KDX岩本町レジデンス



KDX文京千石レジデンス



KDX吾妻橋レジデンス



KDX志村坂上レジデンス



ニチ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



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



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



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

ポートフォリオの概要



T-24 利便性
KDXレジデンス日本橋水天宮



T-25 特殊性
KDXレジデンス日本橋箱崎



T-26 利便性
KDXレジデンス東新宿



T-27 利便性
KDXレジデンス四谷



T-28 利便性
KDXレジデンス西新宿



T-29 地位
KDXレジデンス神楽坂



T-30 地位
KDXレジデンス二子玉川



T-31 地位
KDXレジデンス駒沢公園



T-32 地位
KDXレジデンス三宿



T-33 利便性
KDXレジデンス用賀



T-34 地位
KDXレジデンス下馬



T-35 地位
ラフィネ南馬込



T-36 地位
KDXレジデンス雪谷大塚



T-37 地位
KDXレジデンス田園調布



T-38 利便性
KDXレジデンス多摩川



T-39 利便性
KDXレジデンス門前仲町



T-40 利便性
KDXレジデンス御徒町



T-41 利便性
KDXレジデンス元浅草



T-42 利便性
KDXレジデンス板橋本町



T-43 利便性
KDXレジデンス小豆沢



T-44 利便性
KDXレジデンス東武練馬



T-45 利便性
KDXレジデンス横浜関内



T-46 地位
KDXレジデンス宮前平



T-47 利便性
KDXレジデンス町田



T-48 利便性
KDXレジデンス錦糸町



T-49 利便性
KDXレジデンス日本橋浜町



T-50 利便性
KDXレジデンス日本橋人形町



T-51 地位
KDXレジデンス自由が丘



T-52 利便性
KDXレジデンス戸越



T-53 利便性
KDXレジデンス品川シーサイド



T-54 利便性
KDXレジデンス大島



T-55 利便性
KDXレジデンス大山



T-56 地位
KDXレジデンス半蔵門



T-57 利便性
ビーサイト秋葉原



T-58 地位
ビュロー神楽坂



T-59 地位
KDXレジデンス千駄木



T-60 地位
KDXレジデンス成城



T-61 利便性
KDXレジデンス秋葉原



T-62 利便性
KDXレジデンス入谷



T-63 利便性
KDXレジデンス立川



T-64 利便性
KDXレジデンス鶴見

地方経済圏



R-1 豊平三条レジデンス



R-2 定禅寺通レジデンス



R-3 泉レジデンス



R-4 千早レジデンス



R-5 堺筋本町レジデンス



R-6 新町レジデンス



R-7 宝塚レジデンス



R-8 清水レジデンス



R-9 レジデンス大通公園



R-10 レジデンス菊水四条



R-11 レジデンス豊平公園



R-12 レジデンス上杉



R-13 レジデンス一番町



R-14 レジデンス勾当台



R-15 レジデンス泉中央



R-16 レジデンス東桜I



R-17 レジデンス東桜II



R-18 レジデンス熱田神宮



R-19 レジデンス西大路



R-20 レジデンス西院



R-21 レジデンス難波



R-22 レジデンス難波南



R-23 レジデンス新大阪



R-24 レジデンス茨木・II



R-25 レジデンス豊中南



R-26 レジデンス守口



R-27 レジデンス三宮



R-28 芦屋ロイヤルホームズ



R-29 レジデンス舟入幸町



R-30 レジデンス天神東II



R-31 レジデンス天神東I



R-32 レジデンス西公園



R-33 レジデンス平尾浄水町



R-34 メロディーハイム御殿山



R-35 レオパレスFlat新栄



R-36 レジデンス甲南山手



R-37 レジデンス本町橋



R-38 レジデンス南草津



R-39 レジデンス大濠ハーバービュータワー

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 (%)
	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	90.6
	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	100.0
	T-3		KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	平成19年 3月 14日	SF	利便性	1,775	96.4
	T-4		KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	平成19年 9月 5日	SF	利便性	822	100.0
	T-5		KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	平成17年 8月 9日	S	地位	1,488	98.7
	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	95.5
	T-7		KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	平成19年 7月 2日	F	利便性	2,830	97.6
	T-8		ニチホームたまプラーザ(底地)	神奈川県川崎市	—	—	地位	960	-
	T-9		コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	—	—	地位	1,750	-
	T-10		KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	平成 3年 4月 23日	F	特殊性	637	97.2
	T-11		KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	平成19年 2月 23日	S	利便性	1,480	88.9
	T-12		KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	平成19年 2月 9日	SF	利便性	1,150	81.2
	T-13		KDXレジデンス白金I	東京都港区	平成15年 2月 21日	SF	地位	3,000	97.3
	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	93.8
	T-15		KDXレジデンス白金II	東京都港区	平成16年11月 12日	S	地位	2,800	97.5
	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	90.9
	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	95.2
	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	93.3
	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	100.0
	T-20		KDXレジデンス高輪	東京都港区	平成19年 7月 19日	SF	地位	770	100.0
	T-21		KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	平成16年 4月 9日	SF	地位	1,450	97.9
	T-22		KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	平成 9年 1月 30日	F	地位	730	100.0
	T-23		KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	平成19年 1月 19日	SF	地位	650	100.0
	T-24		KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	平成17年 2月 24日	F	利便性	3,240	100.0
	T-25		KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	平成16年 2月 6日	S	特殊性	1,147	91.4
	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	99.0
	T-27		KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	平成16年 3月 1日	F	利便性	2,260	93.9
	T-28		KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	平成17年10月 7日	S	利便性	1,000	98.2
	T-29		KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	平成18年 1月 17日	S	地位	720	94.3
	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	100.0
	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	100.0
	T-37		KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	平成 9年 2月 17日	F	地位	1,000	97.2
	T-38		KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	平成19年 2月 7日	S	利便性	776	100.0
	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	97.5
	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	94.3
	T-42		KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	平成19年 8月 23日	S	利便性	620	93.9
	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	97.8
	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	89.2
	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	90.0
	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	94.5
	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	97.3
	T-49		KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	平成17年 3月 3日	F	利便性	996	100.0
	T-50		KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	平成14年 8月 8日	S	利便性	530	90.9
	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	87.7
	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	97.0
	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	89.4
	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	100.0
	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	91.2
	T-56	◆	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	平成15年12月 18日	F	地位	4,832	84.7
	T-57	◆	ピーサイト秋葉原	東京都千代田区	平成17年12月 14日	S	利便性	850	100.0
	T-58	◆	ビュロー神楽坂	東京都新宿区	平成18年 8月 31日	S	地位	1,360	100.0

I 投資法人の概要

東京経済圏

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-59	◆	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区	平成12年 3月 13日	F	地位	2,200	92.9
	T-60	◆	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区	平成19年 4月 10日	SF	地位	1,400	100.0
	T-61	◆	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	平成20年 1月 19日	SF	利便性	1,250	94.6
	T-62	◆	KDXレジデンス入谷	東京都台東区	平成19年 2月 14日	S	利便性	1,062	93.2
	T-63	◆	KDXレジデンス立川	東京都立川市	平成20年 3月 12日	S	利便性	3,026.2	93.2
	T-64	◆	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市	平成 2年 7月 31日	SF	利便性	1,050	83.5
							小計	99,116.2	94.9

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	100.0	
	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	98.2	
	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	100.0	
	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	96.4	
	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	93.2	
	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	98.9	
	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	95.7	
	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	92.1	
	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	94.9	
	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	91.9	
	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	95.5	
	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	100.0	
	R-14		KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	平成18年10月 7日	SF	地位	520	100.0	
	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	92.0	
	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	94.0	
	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	96.0	
	R-19		KDXレジデンス西大路	京都府京都市	平成19年 3月 12日	S	利便性	813	98.9	
	R-20		KDXレジデンス西院	京都府京都市	平成18年 7月 4日	S	利便性	440	94.2	
	R-21		KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	平成18年 7月 12日	S	利便性	1,410	96.2	
	R-22		KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	平成19年 4月 27日	S	利便性	1,350	95.5	
	R-23		KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	平成19年 2月 17日	SF	利便性	510	95.4	
	R-24			KDXレジデンス茨木 I・II	大阪府茨木市	平成 3年 5月 27日 平成 5年 3月 17日	F	地位	1,275	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	95.4
	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	98.9
	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	93.0
	R-29			KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	平成19年 1月 30日	S	利便性	588	96.9
	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	81.0
	R-32			KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	平成18年 2月 2日	F	利便性	763	100.0
	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	91.0
	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	97.3
	R-35			レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋	平成16年11月 15日	S	利便性	3,500	100.0
	R-36			KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市	平成20年 3月 6日	SF	地位	973	96.9
	R-37			KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市	平成19年 2月 28日	SF	利便性	3,201	90.2
	R-38	◆		KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市	平成20年 3月 4日	S	特殊性	1,974.6	94.4
	R-39	◆		KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	福岡県福岡市	平成21年 2月 17日	SF	利便性	4,606.2	93.8
							小計	46,617.4	95.5	
							合計	145,733.6	95.2	

(注1) 新規取得資産の取得日は平成27年2月5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。



名所のご案内



1 千鳥ヶ淵公園
皇居西側の千鳥ヶ淵と英国大使館に挟まれる場所に位置し、約260本ものソメイヨシノやヤマザクラなどが一斉に咲き誇る桜の名所。桜のシーズンになると、全国から連日多くの人達が訪れる人気のお花見スポットです。



2 番町文人通り
麴町大通りと大妻通りを結ぶ道は、通称「番町文人通り」と呼ばれ、与謝野鉄幹・晶子、島崎藤村などをはじめとする、明治から昭和に活躍した文学者達が居住していました。現在は案内プレートが設置され、14の旧居跡を紹介しています。



3 平河天満宮
菅原道真が祭神、東照宮(徳川家康)が相殿の神として祭られ、鳥居は区有形文化財に指定されています。



4 イギリス大使館
千鳥ヶ淵公園前、東條会館の並びにイギリス大使館があります。当初の建物は赤レンガ造りでしたが、関東大震災で倒壊、その後に出た建物が現在の建物です。



運用担当者から見た「番町・麴町」

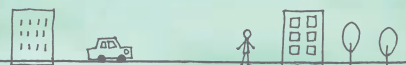
三村 正明
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
レジデンシャル・リート本部
資産運用部 シニアマネジャー

本物件が位置する「番町・麴町」エリアの第一印象は【憧れの街】であることです。一見、住みづらい印象を与えそうですが「安全・美しい街並み・交通至便・住民レベルが高い子育て、教育環境にも恵まれている」住環境は東京都心部の中でも群を抜いています。平成28年の夏には旧李家東京邸(旧グランドプリンスホテル赤坂旧館)の跡地に新たな複合施設「東京ガーデンテラス」も開業を予定し、さらに日本テレビの旧本社跡地の再開発も予定されており、今後、ますます目が離せなくなる「番町・麴町」エリアです。「KDXレジデンス半蔵門」は単身者向けタイプ住戸から100mを超えるファミリータイプ住戸を兼ね備え、様々なテナントニーズに対応出来る希少性の高い物件だと思います。

会計担当者から見た「番町・麴町」

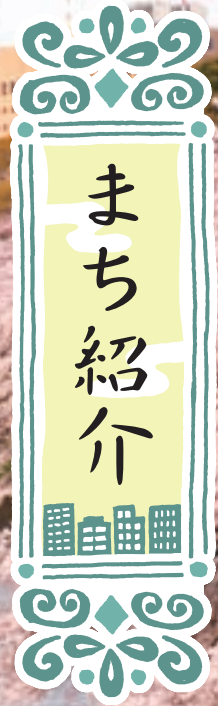
弊社は会計担当も積極的に物件を見学しています。私の「番町・麴町」エリアの印象は、老舗の和菓子屋からミシュラン掲載のフレンチや和食、連日満席の人気イタリアンまで多彩なお店が点在し、歩いているだけでも楽しくなる街並みです。少し足を延ばせば、文人達の屋敷跡や春には桜の名所となる公園、神社、庭園、また文芸を楽しめる劇場なども数多くあり、四季を感じながらの散歩や休日のちょっとした息抜きも楽しめる街だと思います。

川上 夕紀
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
レジデンシャル・リート本部
資産運用部



番町・麹町

東京の中心に所在する、
由緒ある歴史が息づく閑静な街



KDXレジデンス半蔵門



半蔵門とは江戸城（現在の皇居）西端に位置する門の一つであり、千代田区大手町に所在する大手門の反対側に位置しています。麹町御門ともいわれた半蔵門の由来は、服部半蔵の屋敷に近かったことからとも、象が半分しか入れなかったからともいわれています。町名としての半蔵門は存在せず、古くから東京都千代田区麹町1丁目周辺を総称して半蔵門と呼ばれていました。

古くは糺村とも呼ばれた麹町一帯は、半蔵門から西へ延びる甲州街道沿いに形成された町人町です。江戸時代の麹町は日本橋本町とともに江戸最古の街であり、大名や旗本屋敷が集中し、あらゆる職業が立地する元禄文化を象徴する華やかな土地でした。その後、東京の市街地に15区が編成された際には、麹町は番町地区や日比谷地区等とともに麹町区となりました。宮城や官庁街を擁する国政の中核であり、東京府庁や東京市役所も位置した麹町区は

東京15区の筆頭に位置付けられ、都電が走り日本での最初の警察署である麹町警察署が開設されるなど、東京の中心を形成していました。今では、かつての商業繁栄の面影はありませんが、地理学的にも東京屈指の位置にある半蔵門は今でも中小企業の集積するエリアとして繁栄しており、整然とした屋敷跡はその後、学校敷地等として利用されています。

本投資法人は、この歴史の息づく半蔵門に、ファミリー向けの賃貸住宅である「KDXレジデンス半蔵門」を保有しています。甲州街道から一本道を入ると閑静な地域が広がっており、都心にながらも落ち着いた生活環境があります。半蔵門の北側には千鳥ヶ淵公園があり、緑道沿いの約260本の桜が織りなす桜のトンネルは、全国的にも有名な桜の名所となっています。落ち着いた住環境がある一方で、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約1分、東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約4分と、2路線の利用が可能であり、都心部に位置していることから半蔵門は交通便利性も非常に高い地域となっています。

また、本物件は区立麹町小学校の学区に所在しています。麹町小学校からは区立麹町中学校、都立日比谷高校を経て東京大学へ辿り入学ラインが古くより知られており、区立番町小学校等とともに、公立小学校の名門として知られています。そのほか、麹町学園女子中学校・高等学校や女子学院中学校・高等学校、千代田女学園中学校・高等学校といった女子中学校・高等学校やイギリス大使館を始めとした各国の大使館も多く所在しており、文教施設が多い落ち着いた地域環境があります。

閑静な高級住宅街として都内でも有数の地位（じやらい）の高い場所である一方で、交通便利性も非常に高い半蔵門には、夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。





KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

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

3
2
7
8