

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7期 資産運用報告

自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日

戸越

戸越八幡神社の石碑に詠まれた古歌
「江戸越えて 清水の上の成就庵
ねがひの糸の とけぬ日はなし」
にあるとおり、戸越は東海道で江戸の境目を越える
「江戸越」(えどごえ)の村でした。
その後「えどごえ」が「とごえ」と読まれ、
やがて「戸越」という現在の地名になったと
いわれています。



本投資法人が目指すもの

賃貸住宅への投資

- 1 収益が安定し
- 2 分散効果が得やすく
- 3 相対的に低リスク

長期的に安定した収益を獲得し
投資主価値の最大化を目指します

徹底的な土地への拘り

- 1 土地が人を惹きつける力に着目し
- 2 幅広い投資領域から
- 3 長期的に競争力の保てる土地を厳選

「柔軟性」と「機動性」

- 1 迅速な情報収集と意思決定に基づき
- 2 投資機会を「柔軟」に追求し
- 3 「機動的」に投資・運用

本投資法人は、賃料収入が安定し、分散による投資リスクの低減が図りやすいと考える
賃貸住宅等の「居住用施設」への投資に特化しています。

その中でも、賃貸住宅等に特有な、居住者の生活慣習や流行の変化による建物の仕様・設備の陳腐化リスク等を抑制し、長期的な競争力を維持できると考える、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、
幅広い投資領域から物件を選定します。

加えて、独立系不動産運用会社をスポンサーとする本投資法人ならではの
「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を行うことで、長期的に安定した収益を獲得し、
投資主価値の最大化を目指します。

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7期(平成27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7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5,302百万円、営業利益2,814百万円、経常利益2,305百万円となり、当期純利益2,254百万円を計上いたしました。このうち、将来の分配金の安定性を確保するために、物件の売却益相当額である124百万円の一部である73百万円を内部留保いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり6,247円とさせていただくことになりました。

当期においては、平成27年2月に実施した公募増資により賃貸住宅11物件(取得価格合計23,611百万円)を取得するなど、物件取得競争が厳しい中においても、着実な資産規模の拡大を実現いたしました。また、将来のパイプラインを確保すべく匿名組合出資を行ったほか、ポートフォリオの質を向上させるべく、保有していた底地を売却したうえで、その資金で東京23区の優良な賃貸住宅を取得するなど、資産の入替を実施しました。さらに、当期中の平均稼働率は95.8%と安定的に推移するとともに、新規並びに更新時において賃料を引き上げることができた戸数の割合が増える等、引き続き安定した運用実績を残すことができました。

また、上記のように資産の入替の際に生じた物件の売却益相当額の一部について内部留保を実施いたしました。これは今後の分配を安定的に行い、中長期的な投資主利益の向上を熟慮した結果でございます。何卒ご理解賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

今後は、引き続き「資産規模2,000億円の実現」と「1口当たり分配金6,600円」の同時実現を運用目標として、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、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 - 戸越	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7期(平成27年7月期)実績

6,247円

第8期(平成28年1月期)予想

6,120円

(注)第8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9月10日時点のものです。

営業成績

	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期実績 (平成27年7月期)	第8期予想 (平成28年1月期)
営業収益	3,616百万円	3,743百万円	4,241百万円	5,302百万円	5,182百万円
営業利益	2,125百万円	1,856百万円	2,218百万円	2,814百万円	2,668百万円
経常利益	1,633百万円	1,458百万円	1,740百万円	2,305百万円	2,137百万円
当期純利益	1,632百万円	1,457百万円	1,739百万円	2,254百万円	2,136百万円
発行済投資口総数	241,622口	241,622口	279,122口	349,089口	349,089口
1口当たり分配金	6,756円	6,033円	6,232円	6,247円	6,120円

(注)第8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9月10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9月10日付「平成27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)	第7期実績 (平成27年7月末日)
純資産額	50,208百万円	50,037百万円	58,852百万円	82,383百万円
有利子負債額	55,200百万円	56,550百万円	71,100百万円	73,500百万円
総資産有利子負債比率	51.4%	52.0%	53.7%	46.3%
総資産額	107,400百万円	108,698百万円	132,335百万円	158,655百万円
自己資本比率	46.7%	46.0%	44.5%	51.9%
1口当たり純資産額	207,800円	207,088円	210,849円	235,996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)	第7期実績 (平成27年7月末日)
投資物件数	80物件	81物件	92物件	103物件
賃貸可能戸数	4,858戸	4,891戸	6,026戸	7,080戸
賃貸可能面積	193,404.68㎡	195,429.49㎡	236,310.44㎡	280,436.94㎡
期中平均稼働率	95.1%	96.0%	95.4%	95.8%

MANAGEMENT INTERVIEW



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

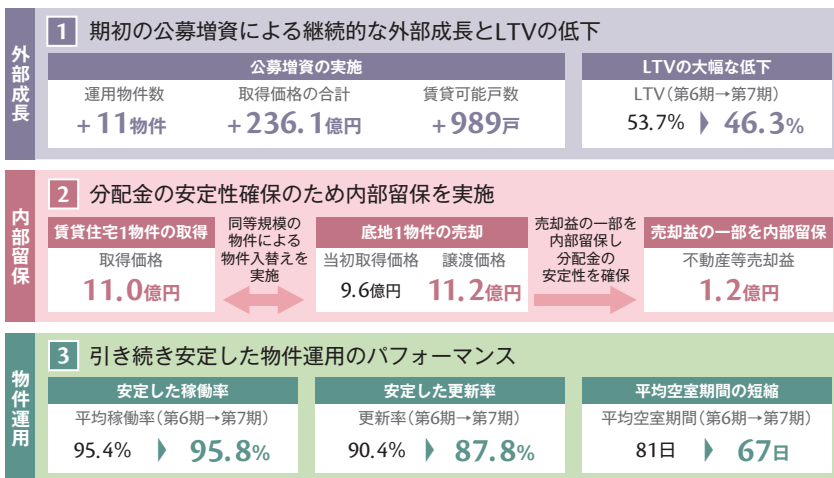
みずほ信託銀行株式会社において債権・不動産の証券化・流動化案件、M&A案件等の企業コンサルティング業務に従事した後、平成12年にケネディクス株式会社に入社。不動産投資業務、年金基金向け不動産投資ファンドの組成・運営業務に携わり、平成23年取締役に就任。私募ファンド全体の統括責任者、グループ経営企画責任者を経て、ケネディクス不動産投資顧問株式会社の取締役最高業務執行者に就任。金融・不動産投資運用の分野において20年以上のキャリアを有する。

Q1 まず初めに、第7期(平成27年7月期)の決算についてポイントを教えてください。

第7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. 公募増資による物件取得(11物件、23,611百万円)を通じた着実な外部成長とLTV46.3%と大幅な水準引き下げによる今後の機動的な取得に向けた借入余力の確保
2. 将来の分配金水準の安定のために物件の売却益を原資とした内部留保
3. 引き続き安定した物件運用のパフォーマンス

● 第7期(平成27年7月期)の決算ハイライト

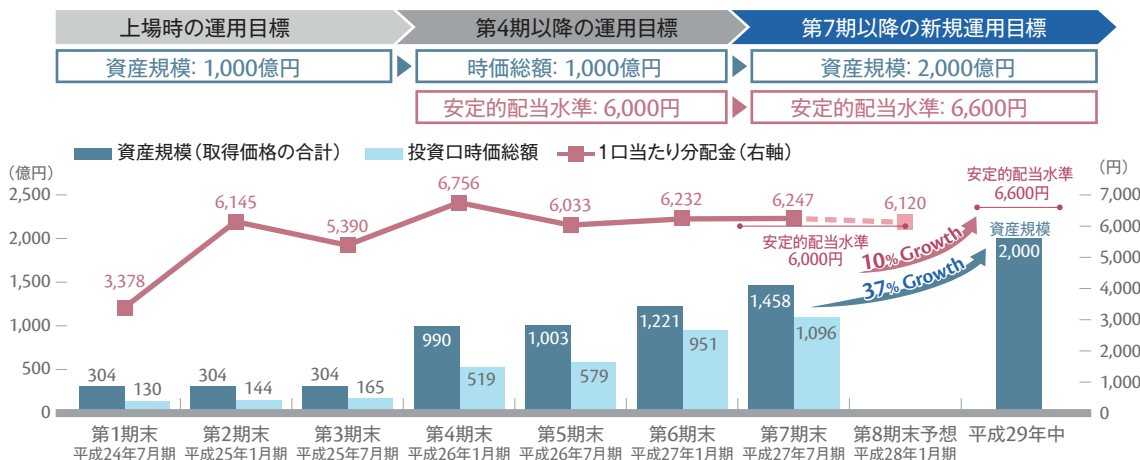


これらの結果、第7期の1口当たり分配金は当初予想を上回る6,247円で着地することができました。

Q2 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。

本投資法人は第7期に掲げた「資産規模2,000億円への到達」と「1口当たり分配金6,600円」を平成29年中に達成することを引き続き目標としています。いたづらに資産規模の拡大だけを目指すのではなく、これまで同様、投資主価値を向上させることを目的に資産規模を拡大させ、これとともに1口当たり分配金の上昇を目指しています。

● 投資主価値向上に向けた運用目標



MANAGEMENT INTERVIEW

しかし、最近は物件取得競争が厳しさを増しており、我々の投資目線に合った物件を取得することが非常に困難な環境となっています。こういった環境下では相対取引や入札といった通常の買い方で物件を取得するだけではなく、ブリッジファンドを活用する等、手間をかけた「買い方の工夫」を凝らすことが物件取得の鍵になると考えています。

● ブリッジファンドによる柔軟な物件取得

第7期における新たな匿名組合出資の概要(平成27年3月実施)

ケネディクスと共同でブリッジファンドを組成し、新たに賃貸住宅8物件についての優先交渉権を確保しました。

匿名組合の概要

合同会社ポヘミアン	出資持分取得日	平成27年3月20日
	優先交渉期間 ^(注1)	平成28年8月31日まで

信託対象不動産等の概要

物件数	8物件
鑑定評価額 ^(注2) 合計	5,945百万円

購入条件

営業者の目標内部収益率(IRR)を達成できると合理的に見込まれる金額であること

優先交渉権の概要



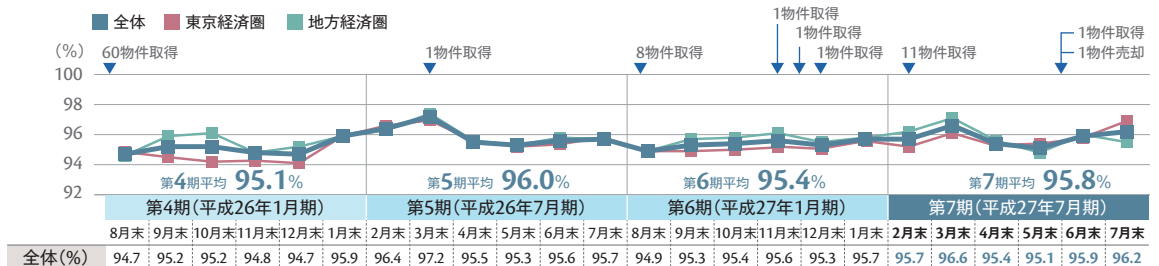
(注1) 当初の優先交渉期間は平成28年5月31日までですが、購入することが可能であることを合理的根拠とともに示した場合には、優先交渉期間を3ヶ月延長するものとされています。
(注2) 「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点(平成27年3月1日)における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

不動産売買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はなかったと考えています。ケネディクス・グループは平成13年以降、独自のネットワークを活かしながら、年平均300億円規模の投資を行ってきた実績があり、どのような環境においても、継続的に賃貸住宅を取得してきたというトラックレコードを有しています。本投資法人は、これまで同様ケネディクス・グループのソーシング能力をベースに、柔軟性と機動性を発揮しながら着実な外部成長に努めて参ります。

Q3 昨今の雇用・所得環境の改善により、運用物件の賃料も上昇するのでしょうか？

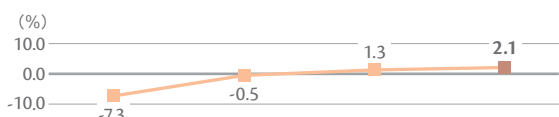
日本の雇用・所得環境が改善しており、今春のベースアップも15年ぶりに2%を超えました。本投資法人が保有している物件も、引き続き稼働率が安定している中、新規契約時の賃料水準を従前より引き上げられる物件も確認され、また、更新時に増賃に応じていただけるテナント様の件数も増加する等、引き続き住宅の賃貸マーケットの堅調さを感じています。

● 地域別稼働率

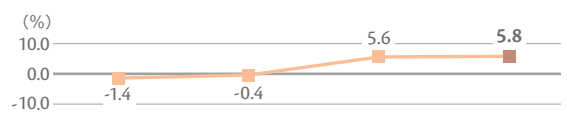


● 契約時の賃料増減戸数割合

新規契約時の賃料増減戸数割合



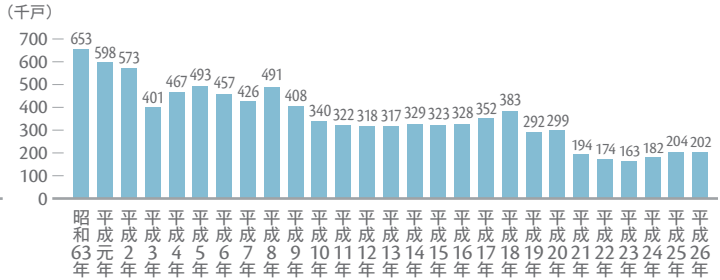
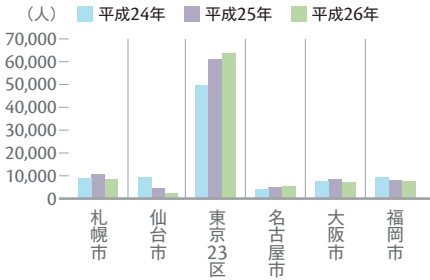
契約更新時の賃料増減戸数割合



(注) 「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。

しかし、アベノミクスによる雇用・所得環境の改善が住宅賃料に影響しているとは現在のところ考えていません。現在の住宅の賃貸マーケットの安定は、あくまで賃貸住宅の需給環境の良好さを背景として考えています。つまり、主要都市の人口流入は引き続き増加する一方で、住宅の供給量はピーク時の半分程度であり、そのような需給環境が結果として住宅の賃貸マーケットの安定感に繋がっていると考えています。

● 東京23区及び主要な地方政令指定都市 ● 賃貸マンション着工戸数
 における転入超過数の推移



出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」
 (注) 転入超過数は、東京23区及び主要な地方政令指定都市のそれぞれにおいて、転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。

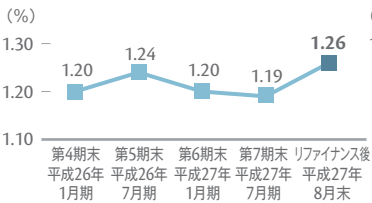
出所：国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」
 (注) 賃貸マンション着工戸数は、全国の貸家共同住宅のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造のそれぞれの着工戸数を集計した値です。

Q4 今後の金利上昇に対する見方及びその対策はどうか？

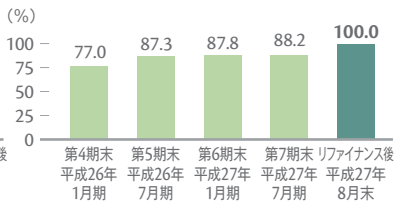
平成27年9月10日現在、米国の利上動向について注目される環境ですが、日本国内においては、金融緩和の継続と様々な景気刺激策を行っている環境下であり、急激な変化はないものと考えています。

しかし、将来、金利が上昇するリスクについては十分に考慮する必要があります。そこで、本投資法人では、調達金利の固定化を推進することで急激な金利変動があったとしても、大きな影響を受けないようにしています。今年8月にリファイナンスを行った結果、足元での固定化比率は100%となっています。加えて、借入金の返済期限を分散することで、返済期限の到来時における金利変動のインパクトとリファイナンスリスクの軽減を図っています。

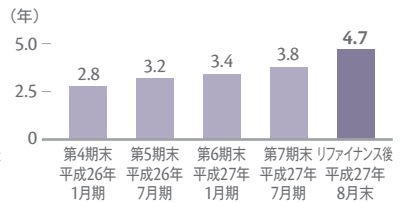
● 平均金利(注1)



● 金利固定比率(注2)

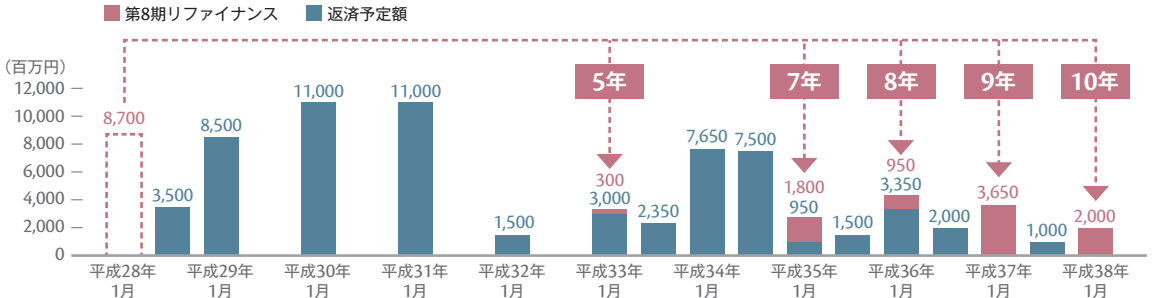


● 平均借入残存年数(注3)



(注1) 各有利子負債毎にアップフロントフィー(年率)、金利キャップ及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点の平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
 (注2) 各期末時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利キャップまたは金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。
 (注3) 各期末時点の借入残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

● 返済期限一覧



Q5

当期は内部留保を実施されましたが、その目的と今後の方針について教えてください。

当期において、将来のポートフォリオの競争力を強化するため、資産の入替を行いました。その際物件売却益が124百万円発生しました。この度、この物件売却益相当額については分配せず、その一部について内部留保させていただきました。これは、将来の分配金の安定を図ることを目的としており、この内部留保額が、将来の不測の事態等に対する、いわばクッションとして機能することで、今後の分配金の安定に寄与し、中長期的な投資主利益に資すると考えています。

今後も物件の売却益が発生した場合、公表した分配金水準を下回らない範囲で内部留保を行うことを検討していきます。しかし、物件の売却益が発生すれば無制限に内部留保を行うということではなく、当面の目安として、当期純利益の1割相当の金額まで積み上げることを考えています。今後物件売却益が発生した場合は、状況に応じ必要性を吟味したうえで内部留保の要否を検討して参ります。

安定した分配を実施するため、投資主の皆様には何卒ご理解を賜りたいと存じます。

Q6

今後の業績は、どのように予想されていますか？

平成27年9月10日に発表しております第8期(平成28年1月期)の業績予想の概要は下記の通りとなっています。

● 業績の推移

	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期実績 (平成27年7月期)	第8期予想 (平成28年1月期)
運用日数	92.4日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184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 ^(注1) 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	5,302百万円	5,182百万円
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	2,814百万円	2,514百万円
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	2,305百万円	2,137百万円
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	2,254百万円	2,136百万円
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	6,247円	6,120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27年2月に取得した合計12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月及び6月に合計12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(第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8期においても、一連の外部成長による物件取得等が寄与し、1口当たり6,120円と、引き続き6,000円を超える1口当たり分配金水準を予想しています。なお、第8期の予想においては、今回の公募増資により取得した11物件に係る固定資産税・都市計画税等は費用計上されていません。これら費用については第9期より費用計上され、1口当たり分配金へのインパクトは約130円程度を見込んでいます。

本投資法人は引き続き着実な外部成長を実施するとともに、市場環境に合わせた適正な賃料水準の設定や更なる運用費用の削減等、保有不動産の運用パフォーマンス向上を進めることで、ポートフォリオの収益性を改善し、1口当たり分配金の更なる引き上げと、市場評価の向上に努めて参ります。

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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
			自平成25年2月1日 至平成25年7月31日	自平成25年8月1日 至平成26年1月31日	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	自平成27年2月1日 至平成27年7月31日
営業成績	営業収益	百万円	1,135	3,616	3,743	4,241	5,302
	うち賃貸事業収益	百万円	1,135	3,596	3,688	4,167	5,170
	営業費用	百万円	582	1,490	1,887	2,022	2,488
	うち賃貸事業費用	百万円	442	1,230	1,486	1,583	1,952
	営業利益	百万円	553	2,125	1,856	2,218	2,814
財産等の 状況	経常利益	百万円	407	1,633	1,458	1,740	2,305
	当期純利益	百万円	406	1,632	1,457	1,739	2,254
	総資産額	百万円	33,025	107,400	108,698	132,335	158,655
	(対前期比)	%	(△0.5)	(+225.2)	(+1.2)	(+21.7)	(+19.9)
	有利子負債額	百万円	18,330	55,200	56,550	71,100	73,500
1口当 たり 分配金 等の 状況	純資産額	百万円	14,171	50,208	50,037	58,852	82,383
	(対前期比)	%	(△0.3)	(+254.3)	(△0.3)	(+17.6)	(+40.0)
	出資総額	百万円	13,773	48,592	48,592	57,121	80,132
	分配総額	百万円	406	1,632	1,457	1,739	2,180
	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7
財務指標	発行済投資口の総口数	口	75,440	241,622	241,622	279,122	349,089
	1口当たり当期純利益(注2)	円	5,389	6,890	6,032	6,258	6,485
	1口当たり純資産額	円	187,847	207,800	207,088	210,849	235,996
	1口当たり分配金	円	5,390	6,756	6,033	6,232	6,247
	利益分配金	円	5,390	6,756	6,033	6,232	6,247
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率(注3)	%	1.2	2.3	1.3	1.4	1.6
	年換算値(注4)	%	2.5	4.6	2.7	2.9	3.2
	自己資本利益率(注5)	%	2.9	5.1	2.9	3.2	3.2
	年換算値(注4)	%	5.8	10.1	5.9	6.3	6.4
参考情報	自己資本比率	%	42.9	46.7	46.0	44.5	51.9
	(対前期増減)	%	(+0.1)	(+3.8)	(△0.7)	(△1.6)	(+7.5)
	総資産有利子負債比率(注6)	%	55.5	51.4	52.0	53.7	46.3
	FFO(注7)	百万円	619	2,228	2,060	2,447	3,017
	(Funds from Operation)	百万円	619	2,228	2,060	2,447	3,017
	1口当たりFFO(注8)	円	8,205	9,221	8,526	8,766	8,642
	賃貸NOI(注9)	百万円	887	2,921	2,764	3,243	4,044
	(Net Operating Income)	百万円	887	2,921	2,764	3,243	4,044
	年換算NOI利回り(注4、10)	%	5.9	5.9	5.6	5.3	5.6
	賃貸NCF(注11)	百万円	871	2,875	2,690	3,181	3,898
(Net Cash Flow)	百万円	871	2,875	2,690	3,181	3,898	
年換算NCF利回り(注4、12)	%	5.8	5.8	5.4	5.2	5.4	
参考情報	投資物件数	件	20	80	81	92	103
	賃貸戸数	戸	1,342	4,658	4,704	5,774	6,820
	総賃貸可能面積	m ²	59,157.37	193,404.68	195,429.49	236,310.44	280,436.94
	稼働率	%	96.2	95.9	95.7	95.7	96.2
	減価償却費	百万円	194	555	561	659	827
資本的支出額	百万円	15	45	74	62	146	

(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3期は181日、第4期は184日、第5期は181日、第6期は184日、第7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

(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-不動産等売却損+不動産等売却損

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

(注9) 賃貸NOI=賃貸事業収入-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27年2月及び3月に公募による新投資口発行及び第三者割当による新投資口の発行をそれぞれ実施し、当期末日現在、合計103物件の不動産等（取得価格の総額145,873,662千円）を運用し、その発行済投資口の総口数は349,089口となっています。

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

② 運用環境

当期におけるわが国の経済状況は、昨年の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動減から持ち直しの動きが見られていましたが、平成27年8月17日に内閣府が公表した平成27年4～6月期の実質GDP成長率（速報値）は前期比年率1.6%の減少と三四半期ぶりのマイナスとなりました。個人消費や輸出の低迷が主な要因であるものの、個人消費については、6月の天候不順による季節消費の不調や軽自動車の増税等の一時的な要因が影響しており、実質GDP成長率の落ち込みは一時的なものであると見られています。

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ます。

また、不動産売買市場においては、海外投資家を中心とした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市場においては、平成27年7月におけるギリシャ債務問題や中国の株式市場の大幅下落を受け、東証REIT指数は一時大きく下落しました。その後、自律反発的な動きによる投資口価格の上昇は見られたものの、全体的には神経質な動きが見られています。

③ 運用状況

(A) 資産の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において、以下記載の12物件（取得価格の総額 24,711,162千円）を取得しました。そのうち、ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、平成27年6月1日にニチイホームたまプラーザ（底地）（譲渡価額：1,120,000千円）を譲渡し、同時にKDXレジデンス森下千歳（取得価格：1,100,000千円）を購入しました。

その結果、当期末（平成27年7月31日）時点におけるポートフォリオは、合計103物件（取得価格の総額145,873,662千円）となりました。

<当期の取得物件>

立地 (地位・ 利便性・ 特殊性) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	所在地	タイプ (注4)	取得価格 (千円) (注5)	取得日
地位	東京 経済圏 (注2)	T-56	KDX レジデンス半蔵門	東京都千代田区	ファミリー	4,832,000	平成27年2月5日
利便性		T-57	ビーサイト秋葉原	東京都千代田区	シングル	850,000	平成27年2月5日
地位		T-58	ビューロー神楽坂	東京都新宿区	シングル	1,360,000	平成27年2月5日
地位		T-59	KDX レジデンス千駄木	東京都文京区	ファミリー	2,200,000	平成27年2月5日

立地 (地位・ 利便性・ 特殊性) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	所在地	タイプ (注4)	取得価格 (千円) (注5)	取得日
地位	東京 経済圏 (注2)	T-60	KDX レジデンス成城	東京都世田谷区	スモール・ ファミリー	1,400,000	平成27年2月5日
利便性		T-61	KDX レジデンス秋葉原	東京都台東区	スモール・ ファミリー	1,250,000	平成27年2月5日
利便性		T-62	KDX レジデンス入谷	東京都台東区	シングル	1,062,000	平成27年2月5日
利便性		T-63	KDX レジデンス立川	東京都立川市	シングル	3,026,200	平成27年2月5日
利便性		T-64	KDX レジデンス鶴見	神奈川県横浜市	スモール・ ファミリー	1,050,000	平成27年2月5日
利便性		T-65	KDX レジデンス森下千歳	東京都墨田区	シングル	1,100,000	平成27年6月1日
特殊性	地方 経済圏 (注3)	R-38	KDX レジデンス南草津	滋賀県草津市	シングル	1,974,666	平成27年2月5日
利便性		R-39	KDX レジデンス大湫 ハーバービュータワー	福岡県福岡市	スモール・ ファミリー	4,606,296	平成27年2月5日
合計						24,711,162	

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

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

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

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

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

(注5) 「取得価格」には、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。

<当期の譲渡物件>

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価額 (千円) (注)	譲渡価額と帳簿価額 の差額 (千円)	譲渡日
T-8	ニチイホームたま プラーザ(底地)	神奈川県川崎市	1,120,000	130,664	平成27年6月1日

(注) 「譲渡価額」には、当該信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額(譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。)の千円未満を切り捨てて記載しています。

また、将来的な資産規模の機動的な成長機会と追加的な収益機会を確保するため、8物件を運用資産に組み入れた合同会社がヘミアンを営業者とする匿名組合出資持分(取得価格:130,000千円)を取得しました。

(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、「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7月31日）時点で96.2%となりました。なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.3%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、共用部照明の一部LED化、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27年2月及び3月に公募増資等を実施し、総額23,010百万円を調達いたしました。1口当たりの発行価額は328,879円であり、これは前期末時点の1口当たり純資産額210,849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、平成27年2月の公募増資に伴う物件の取得に際し、新たに2,400百万円の借入を行い、当期中に返済期日が到来した借入の返済資金として6,500百万円の借入を行いました。その結果、当期末（平成27年7月31日現在）で借入金残高は73,500百万円となりました。

また、平成27年4月30日の借入（シリーズ14-D）においては本投資法人では初となる借入期間10年で実施する等、長期化と返済期日の分散を図っています。

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
13-A	株式会社三井住友銀行	1,200,000	0.87460% (注2)	平成27年 2月5日	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	1.10500% (注2)	平成27年 2月5日	平成36年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
14-A	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	0.87470% (注2)	平成27年 4月30日	平成34年 4月30日	期限一括	無担保 無保証
14-B	株式会社りそな銀行	1,500,000	0.98710% (注2)	平成27年 4月30日	平成35年 4月30日	期限一括	無担保 無保証
14-C	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	1.09970% (注2)	平成27年 4月30日	平成36年 4月30日	期限一括	無担保 無保証
14-D	株式会社三井住友銀行	1,000,000	1.26540% (注2)	平成27年 4月30日	平成37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) 変動金利による借入れですが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ取引（金利の固定化）後の金利を記載しています。

これらにより、当期末（平成27年7月31日）の借入金の平均残存年数は3.8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83.4%、固定比率は88.2%に、総資産有利子負債の比率（LTV）は46.3%となっています。

（格付けの状況）

当期末（平成27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5,302百万円、営業利益2,814百万円、経常利益2,305百万円、当期純利益2,254百万円となりました。

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、当期末処分利益から不動産等売却益124,110,143円のうち、課税後の全額に相当する金額を内部留保し、その残額のうち発行済投資口の総口数349,089口の整数倍の最大値となる2,180,758,983円を利益分配金として分配することとしました。

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

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末（平成27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	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年11月15日	私募設立	750	750	150	150	（注1）
平成24年4月25日	公募増資	74,690	75,440	13,623	13,773	（注2）
平成25年8月6日	公募増資	165,000	240,440	34,571	48,345	（注3）
平成25年9月4日	第三者割当増資	1,182	241,622	247	48,592	（注4）
平成26年8月6日	公募増資	36,375	277,997	8,273	56,865	（注5）
平成26年9月3日	第三者割当増資	1,125	279,122	255	57,121	（注6）
平成27年2月4日	公募増資	67,900	347,022	22,330	79,452	（注7）
平成27年3月4日	第三者割当増資	2,067	349,089	679	80,132	（注8）

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

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

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

（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。

（注7）1口当たり発行価格340,762円（発行価額328,879円）にて、新規物件の取得資金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8）1口当たり発行価額328,879円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	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	第7期 平成27年7月
最 高	234,500	228,200	245,600	387,500	372,500
最 低	185,500	190,500	204,400	240,000	313,500

(4) 分配金等の実績

当期（第7期）の分配金は、1口当たり6,247円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、当期末処分利益から不動産等売却益124,110千円のうち、課税後の全額に相当する金額を内部留保し、その残額のうち発行済投資口の総口数349,089口の整数倍の最大値となる2,180,758千円を利益分配金として分配することとしています。

期 計算期間	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	第7期 自平成27年2月1日 至平成27年7月31日
当期末処分利益総額	406,661千円	1,632,542千円	1,457,756千円	1,739,608千円	2,254,662千円
利益留保額	39千円	143千円	51千円	120千円	73,903千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	2,180,758千円 (6,247円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	2,180,758千円 (6,247円)
うち出資戻戻総額 (1口当たり出資戻戻額)	－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

今後の日本経済は、賃上げや夏季ボーナス増加等の所得改善、プレミアム商品券等の消費振興策等が寄与し、平成27年後半は個人消費を中心に持ち直しの動きが見込まれます。しかし、中国経済の減速懸念、欧州の債務問題、米国の金融政策動向、新興国経済の動向及び中東情勢等の地政学的なリスク等、海外情勢を巡る不確実性に加え、国内においても景気・物価のモメンタム等、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、良好な需給環境のもと、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。

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。

物件の戦略的な共用部の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

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 決算年月	第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	第7期 平成27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
発行済投資口の総口数	75,440口	241,622口	241,622口	279,122口	349,089口
出資総額	13,773百万円	48,592百万円	48,592百万円	57,121百万円	80,132百万円
投資主数	5,657人	14,943人	12,149人	10,783人	10,862人

(2) 投資口に関する事項

平成27年7月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する所 有口数の割合(%)
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	97,853	28.03
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	39,160	11.21
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	37,251	10.67
ノムラバンクルクセンブルクエスエー	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 常任代理人 株式会社三井住友銀行 証券ファイナンス営業部	21,154	6.05
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	13,184	3.77
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY - LISTED REAL EATATE PF FUND	東京都新宿区新宿六丁目27番30号 常任代理人 シティバンク銀行株式会 社 証券業務部	11,000	3.15
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	7,310	2.09
ゴールドマン・サックス・インターナシ ョナル	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	5,985	1.71
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2-1	5,083	1.45
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	3,701	1.06
合計		241,681	69.23

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

(3) 役員等に関する事項

① 当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は次のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	田中 晃	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 レジデンシャル・リート本部長	1,500 千円
監督役員 (注1)	千葉 理	曙綜合法律事務所 弁護士 桐蔭横浜大学法科大学院准教授	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	—	28,700 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6期 平成27年1月31日現在		第7期 平成27年7月31日現在	
		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)	80,853,737	61.1	99,391,970	62.6
	地方経済圏 (注3)	41,039,368	31.0	47,682,538	30.1
不動産	東京経済圏 (注2)	2,787,376	2.1	1,798,041	1.1
匿名組合出資持分 (注1)	—	725,632	0.5	132,897	0.1
預金その他の資産	—	6,929,494	5.2	9,650,045	6.1
資産総額計	—	132,335,609	100.0	158,655,493	100.0

- (注1) 第6期は、合同会社クークインベストメント・ツー及び合同会社ク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7期は合同会社ボヘミアンを営業者とする匿名組合出資持分です。
- (注2) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県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-56	KDX レジデンス半蔵門	4,973,659	4,854.23	4,593.52	94.6	2.3	共同住宅
R-39	KDX レジデンス大濠 ハーバービュータワー	4,865,304	11,855.63	11,051.25	93.2	3.2	共同住宅
T-1	KDX 代官山レジデンス	4,779,393	5,338.99	5,156.35	96.6	3.0	共同住宅
T-52	KDX レジデンス戸越	3,845,554	4,591.76	4,507.28	98.2	2.3	共同住宅
R-35	レオパレスFlat 新栄	3,743,058	11,589.95	11,589.95	100.0	2.4	共同住宅
R-37	KDX レジデンス本町橋	3,323,509	6,511.88	6,236.33	95.8	2.0	共同住宅
T-26	KDX レジデンス東新宿	3,306,868	4,358.43	4,269.68	98.0	2.1	共同住宅
T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	3,280,485	5,534.86	5,534.86	100.0	1.8	共同住宅
T-63	KDX レジデンス立川	3,150,865	4,314.87	4,145.75	96.1	1.8	共同住宅
T-13	KDX レジデンス白金I	3,050,162	3,617.32	3,617.32	100.0	2.1	共同住宅
合計		38,318,863	62,567.92	60,702.29	—	23.0	

- (注1) 「賃貸可能面積」には、平成27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27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	4,779,393	5,390,000
	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	1,330,228	1,550,000
	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	1,775,145	1,960,000
	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	825,102	931,000
	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	1,499,190	1,740,000
	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	647,946	814,000
	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	2,811,911	3,220,000
	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	1,760,000
	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	644,864	700,000
	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	1,446,982	1,620,000
	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	1,161,486	1,390,000
	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	3,050,162	3,270,000
	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	2,935,694	3,430,000
	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	2,842,805	3,090,000
	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	2,258,335	2,320,000
	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	2,106,962	2,380,000
	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	1,804,090	2,030,000
	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	1,580,432	1,810,000
	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	782,583	911,000
	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	1,471,218	1,740,000
	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	744,189	875,000
	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	659,601	743,000
	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	3,280,485	3,580,000
	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	1,165,256	1,240,000
	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	3,306,868	3,680,000
	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	2,294,619	2,410,000
	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	1,015,220	1,150,000
	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	730,943	807,000
	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	1,273,908	1,380,000
	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	933,179	1,030,000
	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	773,317	846,000
	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	713,038	789,000
	T-34	KDX レジデンス下馬	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	信託受益権	613,649	663,000
	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	1,263,080	1,650,000
	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	1,064,901	1,180,000
	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	1,025,642	1,140,000
	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	783,458	867,000
	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	784,409	876,000
	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	863,088	950,000
	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	812,452	892,000
	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	630,422	701,000

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-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	559,936	617,000
	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	425,451	480,000
	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	812,002	896,000
	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	1,013,451	1,070,000
	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	1,815,043	1,940,000
	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	1,386,120	1,510,000
	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	1,026,233	1,120,000
	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	546,600	616,000
	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	1,303,134	1,430,000
	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	3,845,554	4,310,000
	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	2,667,302	3,020,000
	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	1,915,859	2,060,000
	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	2,764,520	3,010,000
	T-56	KDX レジデンス半蔵門	東京都千代田区麹町二丁目12番地1	信託受益権	4,973,659	5,190,000
	T-57	ピーサイト秋葉原	東京都千代田区神田須田町一丁目7番地	信託受益権	877,396	882,000
	T-58	ビュロー神楽坂	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,401,685	1,460,000
	T-59	KDX レジデンス千駄木	東京都文京区千駄木三丁目43番17号	信託受益権	2,327,289	2,300,000
	T-60	KDX レジデンス成城	東京都世田谷区成城四丁目16番25号	信託受益権	1,443,674	1,490,000
	T-61	KDX レジデンス秋葉原	東京都台東区台東二丁目13番7号	信託受益権	1,297,230	1,380,000
	T-62	KDX レジデンス入谷	東京都台東区入谷一丁目10番7号	信託受益権	1,105,550	1,250,000
T-63	KDX レジデンス立川	東京都立川市曙町二丁目28番29号	信託受益権	3,150,865	3,340,000	
T-64	KDX レジデンス鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	信託受益権	1,100,753	1,280,000	
T-65	KDX レジデンス森下千歳	東京都墨田区千歳一丁目5番3号	信託受益権	1,146,381	1,110,000	
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	581,430	743,000
	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	1,015,678	1,280,000
	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	1,115,614	1,290,000
	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	1,075,261	1,320,000
	R-5	KDX 塙筋本町レジデンス	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号	信託受益権	2,878,452	3,190,000
	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	1,002,973	1,210,000
	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	1,480,291	1,820,000
	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	1,668,800	2,000,000
	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	776,595	834,000
	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	842,812	915,000
	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	454,119	508,000
	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	711,124	851,000
	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	539,553	636,000
	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	529,260	542,000
	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	491,440	581,000
	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	2,379,881	2,670,000
	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	914,200	1,010,000
	R-18	KDX レジデンス神宮前(注2)	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	852,223	983,000
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	828,919	889,000	
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	449,794	484,000	
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	1,434,198	1,560,000	
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	1,370,688	1,530,000	

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	517,475	564,000	
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注3)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,292,514	1,369,000	
	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	744,539	802,000	
	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	558,954	615,000	
	R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市中央区三宮町四丁目8番10号	信託受益権	1,096,443	1,260,000	
	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	1,422,125	1,560,000	
	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	595,709	637,000	
	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	691,847	800,000	
	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	378,253	383,000	
	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	775,196	834,000	
	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	773,167	839,000	
	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	416,042	494,000	
	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	3,743,058	3,930,000	
	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	1,005,863	1,090,000	
	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	3,323,509	3,410,000	
	R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市南草津一丁目1番8号	信託受益権	2,089,217	2,210,000	
	R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号	信託受益権	4,865,304	4,940,000	
	合計					148,872,550	163,849,000

(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) 下記の通り運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
R-18	KDXレジデンス神宮前	KDXレジデンス熱田神宮	平成27年6月1日

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

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6期 (自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)				第7期 (自平成27年2月1日 至平成27年7月31日)			
			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	90.6	151,446	3.6	1	96.6	156,353	3.0
	T-2	KDX 代々木レジデンス	1	100.0	49,047	1.2	1	95.5	46,386	0.9
	T-3	KDX 大伝馬レジデンス	1	96.4	54,127	1.3	1	96.4	56,578	1.1
	T-4	KDX 岩本町レジデンス	1	100.0	26,481	0.6	1	100.0	27,638	0.5
	T-5	KDX 文京千石レジデンス	1	98.7	49,514	1.2	1	97.7	50,102	1.0
	T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	1	95.5	24,128	0.6	1	100.0	25,495	0.5
	T-7	KDX 志村坂上レジデンス	1	97.6	101,338	2.4	1	97.5	104,419	2.0
	T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地) (注4)	-	-	34,560	0.8	-	-	23,040	0.4
	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	-	-	43,749	1.0	-	-	43,750	0.8
	T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	1	97.2	24,913	0.6	1	100.0	26,459	0.5
	T-11	KDX 千葉中央レジデンス	1	88.9	59,782	1.4	1	91.9	58,338	1.1
	T-12	KDX 川口幸町レジデンス	1	81.2	42,847	1.0	1	98.2	43,574	0.8
	T-13	KDX レジデンス白金 I	1	97.3	107,399	2.6	1	100.0	109,279	2.1
	T-14	KDX レジデンス白金 III	1	93.8	94,417	2.3	1	94.4	93,631	1.8
	T-15	KDX レジデンス白金 II	1	97.5	88,824	2.1	1	97.8	88,035	1.7
	T-16	KDX レジデンス南青山	1	90.9	63,478	1.5	1	97.7	64,281	1.2
	T-17	KDX レジデンス南麻布	1	95.2	66,219	1.6	1	96.0	70,413	1.4
	T-18	KDX レジデンス芝公園	1	93.3	60,115	1.4	1	93.7	61,068	1.2
	T-19	KDX レジデンス麻布イースト	1	100.0	51,907	1.2	1	97.7	54,944	1.1
	T-20	KDX レジデンス高輪	1	100.0	24,205	0.6	1	97.4	25,794	0.5
	T-21	KDX レジデンス西原	1	97.9	50,682	1.2	1	97.5	49,181	1.0
	T-22	KDX レジデンス代官山 II	1	100.0	27,107	0.7	1	100.0	28,288	0.5
	T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	1	100.0	22,937	0.6	1	87.6	22,235	0.4
	T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	1	100.0	94,761	2.3	1	100.0	93,315	1.8
	T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	1	91.4	38,176	0.9	1	97.1	37,758	0.7
	T-26	KDX レジデンス東新宿	1	99.0	107,447	2.6	1	98.0	108,447	2.1
	T-27	KDX レジデンス四谷	1	93.9	72,187	1.7	1	100.0	70,939	1.4
	T-28	KDX レジデンス西新宿	1	98.2	34,162	0.8	1	98.5	34,036	0.7
	T-29	KDX レジデンス神楽坂	1	94.3	24,019	0.6	1	97.2	22,955	0.4
	T-30	KDX レジデンス二子玉川	1	100.0	42,357	1.0	1	92.1	39,899	0.8
	T-31	KDX レジデンス駒沢公園	1	100.0	28,622	0.7	1	97.8	28,729	0.6
	T-32	KDX レジデンス三宿	1	100.0	26,410	0.6	1	97.7	25,642	0.5
東京経済圏	T-33	KDX レジデンス用賀	1	100.0	23,752	0.6	1	100.0	23,509	0.5
	T-34	KDX レジデンス下馬	1	100.0	19,595	0.5	1	97.0	20,137	0.4
	T-35	ラフィネ南馬込	1	100.0	51,614	1.2	1	100.0	51,614	1.0
	T-36	KDX レジデンス雪谷大塚	1	100.0	36,773	0.9	1	98.4	38,526	0.7
	T-37	KDX レジデンス田園調布	1	97.2	35,857	0.9	1	97.2	36,343	0.7
	T-38	KDX レジデンス多摩川	1	100.0	28,441	0.7	1	96.4	29,348	0.6
	T-39	KDX レジデンス門前仲町	1	97.5	26,556	0.6	1	96.2	26,687	0.5

地域	物件番号	不動産等の名称	第6期 (自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)				第7期 (自平成27年2月1日 至平成27年7月31日)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
東京経済圏	T-40	KDX レジデンス御徒町	1	100.0	29,295	0.7	1	100.0	32,139	0.6
	T-41	KDX レジデンス元浅草	1	94.3	28,640	0.7	1	92.4	29,153	0.6
	T-42	KDX レジデンス板橋本町	1	93.9	23,679	0.6	1	96.1	22,172	0.4
	T-43	KDX レジデンス小豆沢	1	90.9	18,746	0.4	1	94.1	19,413	0.4
	T-44	KDX レジデンス東武練馬	1	97.8	17,016	0.4	1	100.0	17,735	0.3
	T-45	KDX レジデンス横浜関内	1	89.2	31,970	0.8	1	97.2	33,907	0.7
	T-46	KDX レジデンス宮前平	1	90.0	34,727	0.8	1	95.3	36,276	0.7
	T-47	KDX レジデンス町田	1	94.5	61,790	1.5	1	100.0	61,970	1.2
	T-48	KDX レジデンス錦糸町	1	97.3	39,051	0.9	1	96.9	42,891	0.8
	T-49	KDX レジデンス日本橋浜町	1	100.0	29,225	0.7	1	100.0	29,908	0.6
	T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	1	90.9	14,860	0.4	1	100.0	17,829	0.3
	T-51	KDX レジデンス自由が丘	1	87.7	35,083	0.8	1	87.9	37,324	0.7
	T-52	KDX レジデンス戸越	1	97.0	116,186	2.8	1	98.2	118,002	2.3
	T-53	KDX レジデンス品川シーサイド	1	89.4	81,568	2.0	1	93.4	83,173	1.6
	T-54	KDX レジデンス大島	1	100.0	53,706	1.3	1	98.3	63,318	1.2
	T-55	KDX レジデンス大山	1	91.2	86,097	2.1	1	91.3	88,355	1.7
	T-56	KDX レジデンス半蔵門	-	-	-	-	1	94.6	118,796	2.3
	T-57	ビーサイト秋葉原	-	-	-	-	1	100.0	23,313	0.5
	T-58	ビューロー神楽坂	-	-	-	-	1	100.0	38,071	0.7
	T-59	KDX レジデンス千駄木	-	-	-	-	1	100.0	66,947	1.3
	T-60	KDX レジデンス成城	-	-	-	-	1	89.8	38,420	0.7
	T-61	KDX レジデンス秋葉原	-	-	-	-	1	97.0	37,634	0.7
	T-62	KDX レジデンス入谷	-	-	-	-	1	98.6	37,069	0.7
	T-63	KDX レジデンス立川	-	-	-	-	1	96.1	94,552	1.8
	T-64	KDX レジデンス鶴見	-	-	-	-	1	98.4	48,344	0.9
T-65	KDX レジデンス森下千歳	-	-	-	-	1	96.2	12,517	0.2	
地方経済圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	1	100.0	30,446	0.7	1	92.4	29,641	0.6
	R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	1	98.2	49,015	1.2	1	100.0	51,100	1.0
	R-3	KDX 泉レジデンス	1	100.0	42,505	1.0	1	85.0	41,387	0.8
	R-4	KDX 千早レジデンス	1	96.4	47,949	1.2	1	98.9	48,945	0.9
	R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	1	93.2	104,057	2.5	1	97.5	107,032	2.1
	R-6	KDX 新町レジデンス	1	98.9	40,146	1.0	1	93.6	39,139	0.8
	R-7	KDX 宝塚レジデンス	1	95.7	57,438	1.4	1	94.3	59,322	1.1
	R-8	KDX 清水レジデンス	1	92.1	70,359	1.7	1	94.2	73,312	1.4
	R-9	KDX レジデンス大通公園	1	94.9	32,750	0.8	1	100.0	33,542	0.6
	R-10	KDX レジデンス菊水四条	1	91.9	37,913	0.9	1	94.3	37,656	0.7
	R-11	KDX レジデンス豊平公園	1	95.5	23,575	0.6	1	97.0	23,859	0.5
	R-12	KDX レジデンス上杉	1	97.0	32,727	0.8	1	94.0	33,375	0.6
	R-13	KDX レジデンス一番町	1	100.0	26,084	0.6	1	95.3	26,046	0.5
	R-14	KDX レジデンス勾当台	1	100.0	20,294	0.5	1	92.5	20,207	0.4
	R-15	KDX レジデンス泉中央	1	92.0	23,127	0.6	1	92.5	23,891	0.5

地域	物件番号	不動産等の名称	第6期 (自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)				第7期 (自平成27年2月1日 至平成27年7月31日)			
			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-16	KDX レジデンス東桜 I	1	95.2	100,726	2.4	1	92.5	97,099	1.9
	R-17	KDX レジデンス東桜 II	1	94.0	38,920	0.9	1	95.5	40,710	0.8
	R-18	KDX レジデンス神宮前	1	96.0	39,396	0.9	1	98.2	40,080	0.8
	R-19	KDX レジデンス西大路	1	98.9	33,508	0.8	1	98.0	33,723	0.7
	R-20	KDX レジデンス西院	1	94.2	18,233	0.4	1	91.8	18,241	0.4
	R-21	KDX レジデンス難波	1	96.2	58,693	1.4	1	96.2	58,410	1.1
	R-22	KDX レジデンス難波南	1	95.5	55,605	1.3	1	96.5	55,593	1.1
	R-23	KDX レジデンス新大阪	1	95.4	22,352	0.5	1	97.7	22,451	0.4
	R-24	KDX レジデンス茨木 I・II	1	95.1	55,033	1.3	1	95.1	54,957	1.1
	R-25	KDX レジデンス豊中南	1	95.4	29,740	0.7	1	100.0	30,276	0.6
	R-26	KDX レジデンス守口	1	100.0	24,289	0.6	1	89.6	23,721	0.5
	R-27	KDX レジデンス三宮	1	98.9	39,929	1.0	1	97.8	40,798	0.8
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	93.0	59,754	1.4	1	96.1	66,102	1.3
	R-29	KDX レジデンス舟入幸町	1	96.9	26,939	0.6	1	98.4	27,909	0.5
	R-30	KDX レジデンス天神東 II	1	98.4	30,503	0.7	1	92.1	28,944	0.6
	R-31	KDX レジデンス天神東 I	1	81.0	16,883	0.4	1	97.6	17,154	0.3
	R-32	KDX レジデンス西公園	1	100.0	31,399	0.8	1	97.3	31,466	0.6
	R-33	KDX レジデンス平尾浄水町	1	91.0	28,755	0.7	1	92.5	28,360	0.5
	R-34	メロディーハイム御殿山	1	97.3	20,518	0.5	1	94.9	21,895	0.4
	R-35	レオバレス Flat 新栄	1	100.0	42,545	1.0	1	100.0	121,557	2.4
R-36	KDX レジデンス甲南山手	1	96.9	14,173	0.3	1	98.4	35,040	0.7	
R-37	KDX レジデンス本町橋	1	90.2	29,328	0.7	1	95.8	105,509	2.0	
R-38	KDX レジデンス南草津	-	-	-	-	1	93.9	91,195	1.8	
R-39	KDX レジデンス大濠 ハーバービュータワー	-	-	-	-	1	93.2	163,917	3.2	
		合計	90	95.7	4,167,241	100.0	102	96.2	5,170,009	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7月31日現在、底地の1物件及びラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産のすべてについて、マスターリース契約が締結されており、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数（延べ数）、及びマスターリース契約が締結されていない物件については、エンドテナント数を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は15社となります。

(注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体（ただし、底地を除きます。）の稼働率を記載しています。なお、第7期においては、底地（敷地面積合計3,040.11㎡）を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.3%になります。

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

(注4) 平成27年6月1日に売却しました。

(有価証券組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する有価証券の明細は次のとおりです。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注2)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
合同会社ポヘミアン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	—	132,897	—	132,897	—	—
合計		—	132,897	—	132,897	—	—

(注1) 運用対象資産は、「KDX レジデンス麻布仙台坂」、「KDX レジデンス西麻布」、「KDX レジデンス文京湯島」、「KDX レジデンス早稲田鶴巻」、「KDX レジデンス上石神井」、「KDX レジデンス住吉」、「KDX レジデンス浦安」及び「KDX レジデンス登戸」の不動産信託受益権になります。

(注2) 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	3,500,000	—	1,756
	金利スワップ取引	56,800,000	56,800,000	—
	支払固定・受取変動			
合計	—	60,300,000	56,800,000	1,756

(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8期（平成28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-51	KDX レジデンス自由が丘	東京都目黒区	大規模修繕工事	自 平成27年8月 至 平成28年1月	54,000	—	—
T-43	KDX レジデンス小豆沢	東京都板橋区	外壁改修工事	自 平成27年8月 至 平成28年1月	22,032	—	—
T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	東京都中央区	大規模修繕工事	自 平成27年8月 至 平成28年1月	16,470	—	—
R-38	KDX レジデンス南草津	滋賀県草津市	共用部設備交換工事	自 平成27年8月 至 平成28年1月	5,629	—	—
T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	共用部改修工事	自 平成27年8月 至 平成28年1月	5,400	—	—

(2) 期中の資本的支出

当期（平成27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146,578千円であり、修繕費に計上した182,979千円と合わせ、合計329,557千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-56	KDX レジデンス半蔵門	東京都千代田区	共用部設備交換工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	13,760
T-56	KDX レジデンス半蔵門	東京都千代田区	エントランスリニューアル工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	10,817
T-1	KDX レジデンス代官山	東京都渋谷区	店舗給水設備工事	自 平成27年3月 至 平成27年4月	6,134
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5月 至 平成27年6月	4,222
T-11	KDX 千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	共用部設備交換工事	自 平成27年4月 至 平成27年4月	4,072
その他					107,572
ポートフォリオ全体					146,578

(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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自平成25年2月1日 至平成25年7月31日	自平成25年8月1日 至平成26年1月31日	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	自平成27年2月1日 至平成27年7月31日
当期首積立金残高	53,117千円	82,312千円	157,138千円	429,928千円	706,095千円
当期積立額	31,365千円	92,238千円	274,060千円	288,867千円	94,397千円
当期積立金取崩額	2,170千円	17,412千円	1,270千円	12,699千円	23,401千円
次期繰越額	82,312千円	157,138千円	429,928千円	706,095千円	777,091千円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第6期	第7期
	自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	自平成27年2月1日 至平成27年7月31日
① 資産運用報酬 (注)	256,342千円	318,705千円
② 資産保管手数料	4,800千円	9,175千円
③ 一般事務委託手数料	22,574千円	32,723千円
④ 役員報酬	4,500千円	4,500千円
⑤ その他営業費用	151,500千円	171,066千円
合計	439,718千円	536,171千円

(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、物件取得に係る運用報酬（第6期217,420千円、第7期248,411千円）及び物件売却に係る運用報酬（第7期5,600千円）があります。

(2) 借入状況

平成27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
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	1,600	0.480	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	1,600	0.480	平成27年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	小計		3,200	3,200					
1年 内返 済予 定の 長期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年5月1日	2,000	—	1.063	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	—					
	株式会社りそな銀行		1,500	—					
	株式会社三井住友銀行		1,000	—					
	株式会社三井住友銀行	平成25年8月7日	1,750	1,750	0.580	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(注1)		2,500	2,500					
株式会社三菱東京UFJ銀行(注1)	1,000	1,000							
小計		15,500	9,000						
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成25年8月7日	3,000	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		4,000	4,000					
	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	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	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	1,100					
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		350	350					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		平成26年8月7日	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年8月7日	400	400	1.254	平成35年8月7日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		150	150					
株式会社日本政策投資銀行 (注4)	平成26年8月7日		500	500					
株式会社三井住友銀行	平成26年8月29日	600	600	0.945	平成33年8月31日	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	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	500	0.945	平成33年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月14日	950	950	1.083	平成34年11月30日	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	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	1,500	0.689	平成31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27年2月5日	—	1,200	0.875	平成34年1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27年2月5日	—	1,200	1.105	平成36年1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27年4月30日	—	2,000	0.875	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27年4月30日	—	1,500	0.987	平成35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27年4月30日	—	2,000	1.100	平成36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27年4月30日	—	1,000	1.265	平成37年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	小計			52,400	61,300				
合計			71,100	73,500					

(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-56	KDX レジデンス半蔵門	平成 27 年 2 月 5 日	4,832,000	—	—	—	—
信託受益権	T-57	ビーサイト秋葉原	平成 27 年 2 月 5 日	850,000	—	—	—	—
信託受益権	T-58	ビュロー神楽坂	平成 27 年 2 月 5 日	1,360,000	—	—	—	—
信託受益権	T-59	KDX レジデンス千駄木	平成 27 年 2 月 5 日	2,200,000	—	—	—	—
信託受益権	T-60	KDX レジデンス成城	平成 27 年 2 月 5 日	1,400,000	—	—	—	—
信託受益権	T-61	KDX レジデンス秋葉原	平成 27 年 2 月 5 日	1,250,000	—	—	—	—
信託受益権	T-62	KDX レジデンス入谷	平成 27 年 2 月 5 日	1,062,000	—	—	—	—
信託受益権	T-63	KDX レジデンス立川	平成 27 年 2 月 5 日	3,026,200	—	—	—	—
信託受益権	T-64	KDX レジデンス鶴見	平成 27 年 2 月 5 日	1,050,000	—	—	—	—
信託受益権	R-38	KDX レジデンス南草津	平成 27 年 2 月 5 日	1,974,666	—	—	—	—
信託受益権	R-39	KDX レジデンス大濠 ハーバービュータワー	平成 27 年 2 月 5 日	4,606,296	—	—	—	—
信託受益権	T-65	KDX レジデンス森下千歳	平成 27 年 6 月 1 日	1,100,000	—	—	—	—
信託受益権	T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	—	—	平成 27 年 6 月 1 日	1,120,000	989,335	124,110
合計				24,711,162		1,120,000	989,335	124,110

(注) 「取得価格」又は「譲渡価格」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	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価額(千円) (注1)	不動産鑑定評価額(千円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	T-56	KDX レジデンス半蔵門	平成27年2月5日	4,832,000	4,990,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日
	信託受益権	T-57	ビーサイト秋葉原	平成27年2月5日	850,000	882,000		
	信託受益権	T-58	ビュロー神楽坂	平成27年2月5日	1,360,000	1,430,000		
	信託受益権	T-59	KDX レジデンス千駄木	平成27年2月5日	2,200,000	2,280,000		
	信託受益権	T-60	KDX レジデンス成城	平成27年2月5日	1,400,000	1,480,000		
	信託受益権	T-61	KDX レジデンス秋葉原	平成27年2月5日	1,250,000	1,350,000		
	信託受益権	T-62	KDX レジデンス入谷	平成27年2月5日	1,062,000	1,230,000		
	信託受益権	T-63	KDX レジデンス立川	平成27年2月5日	3,026,200	3,310,000		
	信託受益権	T-64	KDX レジデンス鶴見	平成27年2月5日	1,050,000	1,260,000		
	信託受益権	R-38	KDX レジデンス南草津	平成27年2月5日	1,974,666	2,200,000		
	信託受益権	R-39	KDX レジデンス大塚 ハーバービュータワー	平成27年2月5日	4,606,296	4,910,000		
	信託受益権	T-65	KDX レジデンス森下千歳	平成27年6月1日	1,100,000	1,100,000	森井総合鑑定 株式会社	平成27年 5月1日
譲渡	不動産	T-8	ニチイホーム たまプラーザ(底地)	平成27年6月1日	1,120,000	1,120,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 5月1日

(注1) 取得価格又は譲渡価額は、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。

(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	合同会社ボヘミアンを営業者とする匿名組合出資持分	平成27年3月20日	130,000	149,934

(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27年2月1日から平成27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6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	24,841 百万円	1,120 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	8,692 百万円 (35.0%)	－百万円 (－%)
株式会社スペースデザイン	2,210 百万円 (8.9%)	－百万円 (－%)
合同会社 KRF57	1,100 百万円 (4.4%)	－百万円 (－%)
有限会社ケイアンドユーインベストメント	－百万円 (－%)	1,120 百万円 (100.0%)
合計	12,002 百万円 (48.3%)	1,120 百万円 (100.0%)

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	226 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	142 百万円	株式会社スペースデザイン	2 百万円	1.6%

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

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

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

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

該当事項はありません。

②保有等の状況

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成27年1月31日）	当期 （平成27年7月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,061,917	5,058,517
信託現金及び信託預金	2,988,577	3,666,427
営業未収入金	44,654	18,522
前払費用	11,249	4,000
繰延税金資産	17	195
未収消費税等	56,429	35,168
その他	13,532	1,756
流動資産合計	6,176,378	8,784,588
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	1,798,041
信託建物	51,759,151	61,497,744
減価償却累計額	△2,158,714	△2,945,300
信託建物（純額）	49,600,436	58,552,444
信託構築物	330,640	384,396
減価償却累計額	△38,747	△50,866
信託構築物（純額）	291,893	333,529
信託機械及び装置	801,885	1,234,055
減価償却累計額	△62,886	△90,545
信託機械及び装置（純額）	738,999	1,143,510
信託工具、器具及び備品	34,003	53,369
減価償却累計額	△975	△1,694
信託工具、器具及び備品（純額）	33,027	51,675
信託土地	71,228,748	86,993,349
有形固定資産合計	124,680,482	148,872,550
投資その他の資産		
投資有価証券	725,632	132,897
差入敷金及び保証金	10,950	10,950
長期前払費用	609,773	668,909
その他	2,777	—
投資その他の資産合計	1,349,133	812,758
固定資産合計	126,029,616	149,685,308
繰延資産		
創立費	18,811	13,597
投資口交付費	110,802	171,999
繰延資産合計	129,614	185,596
資産合計	132,335,609	158,655,493

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成27年1月31日）	当期 （平成27年7月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	323,754	301,810
短期借入金	3,200,000	3,200,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	9,000,000
未払金	140,139	192,209
未払費用	16,159	14,495
未払法人税等	697	42,141
前受金	581,255	707,793
預り金	45,493	56,019
流動負債合計	16,307,500	13,514,469
固定負債		
長期借入金	55,900,000	61,300,000
信託預り敷金及び保証金	1,275,387	1,457,261
固定負債合計	57,175,387	62,757,261
負債合計	73,482,887	76,271,730
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	57,121,702	80,132,379
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,739,608	2,254,662
剰余金合計	1,739,608	2,254,662
投資主資本合計	58,861,310	82,387,041
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△8,589	△3,278
評価・換算差額等合計	△8,589	△3,278
純資産合計	※1 58,852,721	※1 82,383,762
負債純資産合計	132,335,609	158,655,493

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月31日)	当期 (自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,852,327	※1 4,735,880
その他貸貸事業収入	※1 314,913	※1 434,129
不動産等売却益	—	※2 124,110
受取配当金	74,275	8,333
営業収益合計	4,241,516	5,302,453
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,583,002	※1 1,952,263
資産運用報酬	256,342	318,705
資産保管手数料	4,800	9,175
一般事務委託手数料	22,574	32,723
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	151,500	171,066
営業費用合計	2,022,720	2,488,434
営業利益	2,218,796	2,814,018
営業外収益		
受取利息	193	210
還付加算金	8	115
営業外収益合計	201	325
営業外費用		
支払利息	306,867	335,705
デリバティブ関連費用	11,991	7,496
融資手数料	111,582	105,653
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	42,744	54,333
営業外費用合計	478,486	508,403
経常利益	1,740,511	2,305,941
税引前当期純利益	1,740,511	2,305,941
法人税、住民税及び事業税	958	51,577
法人税等調整額	△4	△178
法人税等合計	954	51,399
当期純利益	1,739,557	2,254,542
前期繰越利益	51	120
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,739,608	2,254,662

V. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	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

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	57,121,702	1,739,608	1,739,608	58,861,310	△8,589	△8,589	58,852,721
当期変動額							
新投資口の発行	23,010,676			23,010,676			23,010,676
剰余金の配当		△1,739,488	△1,739,488	△1,739,488			△1,739,488
当期純利益		2,254,542	2,254,542	2,254,542			2,254,542
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					5,310	5,310	5,310
当期変動額合計	23,010,676	515,054	515,054	23,525,731	5,310	5,310	23,531,041
当期末残高	※1 80,132,379	2,254,662	2,254,662	82,387,041	△3,278	△3,278	82,383,762

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8月 1日 至 平成27年1月31日	当期 自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日																
1. 資産の評価基準 及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>																
2. 固定資産の減価 償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）</p> <p>定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3～62年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～30年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">30年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	建物	3～62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	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）</p> <p>定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3～62年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～30年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">30年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	建物	3～62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
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																	
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																	
3. 繰延資産の処理 方法	<p>(1) 創立費</p> <p>定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費</p> <p>定額法（3年）により償却しています。</p>	<p>(1) 創立費</p> <p>定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費</p> <p>定額法（3年）により償却しています。</p>																
4. 収益及び費用の 計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、20,556千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、87,363千円です。</p>																

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日	当期 自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。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</p> <p>金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。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>

期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日	当 期 自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成27年1月31日）	当期 （平成27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 <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日	当期 自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 3,574,539</p> <p>地代収入 78,309</p> <p>共益費収入 199,478</p> <p style="text-align: right;">計 3,852,327</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 136,659</p> <p>その他収入 178,254</p> <p style="text-align: right;">計 314,913</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 4,167,241</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 298,258</p> <p>水道光熱費 88,866</p> <p>公租公課 213,045</p> <p>修繕費 166,537</p> <p>保険料 6,678</p> <p>信託報酬 34,879</p> <p>減価償却費 659,451</p> <p>その他賃貸事業費用 115,285</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,583,002</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,584,238</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,417,740</p> <p>地代収入 66,790</p> <p>共益費収入 251,349</p> <p style="text-align: right;">計 4,735,880</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 175,098</p> <p>その他収入 259,030</p> <p style="text-align: right;">計 434,129</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,170,009</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 368,881</p> <p>水道光熱費 99,443</p> <p>公租公課 261,545</p> <p>修繕費 182,979</p> <p>保険料 8,324</p> <p>信託報酬 38,691</p> <p>減価償却費 827,083</p> <p>その他賃貸事業費用 165,312</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,952,263</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,217,746</p>
<p>—</p>	<p>※2. 不動産等売却損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>ニチイホームたまプラーザ（底地）</p> <p>不動産等売却収入 1,120,000</p> <p>不動産等売却原価 989,335</p> <p>その他売却費用 6,554</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 124,110</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日		当期 自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	
	※1. 発行可能投資口総 口数及び発行済投 資口の総口数	発行可能投資口総口数	5,000,000 口	発行可能投資口総口数
	発行済投資口の総口数	279,122 口	発行済投資口の総口数	349,089 口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成27年1月31日）	当期 （平成27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>（繰延税金資産）</p> <p>未払事業税損金不算入額 17</p> <p>繰延ヘッジ損益 2,933</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 2,950</p> <p>評価性引当額 △2,933</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 17</p>	<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>（繰延税金資産）</p> <p>未払事業税損金不算入額 4,025</p> <p>繰延ヘッジ損益 1,059</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 5,084</p> <p>評価性引当額 △4,889</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 195</p>
<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> <p>法定実効税率 34.16%</p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 △34.14%</p> <p>その他 0.03%</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%</p>	<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> <p>法定実効税率 37.11%</p> <p>（調整）</p> <p>支払分配金の損金算入額 △35.10%</p> <p>その他 0.22%</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 2.23%</p>

〔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8月 1日 至 平成27年1月31日	当期 自 平成27年2月 1日 至 平成27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 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 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金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

当期(自 平成27年2月1日 至 平成27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7期末(平成27年7月31日)後9年9ヶ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的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	5,058,517	5,058,517	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,666,427	3,666,427	—
資産計	8,724,944	8,724,944	—
(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	9,000,000	9,000,000	—
(3) 長期借入金	61,300,000	60,738,782	△561,217
負債計	73,500,000	72,938,782	△561,217
デリバティブ取引	1,756	1,756	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、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	3,500,000	—	1,756	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	56,800,000	56,800,000	※	—
合計			60,300,000	56,800,000	1,756	

※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※	132,897

※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	5,058,517
信託現金及び信託預金	3,666,427
合計	8,724,944

(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	9,000,000	8,500,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	29,300,000
合計	12,200,000	8,500,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	29,300,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(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。

当期(自 平成27年2月1日 至 平成27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	
124,680,482	24,192,067	148,872,550	163,849,000

(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12物件の取得(25,861,908千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却(989,335千円)及び減価償却費(827,083千円)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8月1日 至 平成27年1月31日	当期 自 平成27年2月1日 至 平成27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。

〔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 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
						長期借入金	2,000,000
				支払利息	8,537	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。

当期（自 平成 27 年 2 月 1 日 至 平成 27 年 7 月 31 日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容 (注 1)	取引金額 (千円) (注 2)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社スペースデザイン	不動産賃貸事業	—	不動産 信託受益権の購入	2,210,000	—	—
	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	—	不動産 信託受益権の購入	8,692,962	—	—
	有限会社ケイアンドユーインベストメント	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	不動産 信託受益権の売却	1,120,000	—	—
	合同会社KRF57	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	1,100,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.45%	資金の借入れ	—	1年内返済予定の長期借入金	500,000
						長期借入金	2,000,000
				支払利息	8,330	未払費用	46

(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8月 1日 至 平成27年1月31日		当期 自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	
1口当たり純資産額	210,849円	1口当たり純資産額	235,996円
1口当たり当期純利益	6,258円	1口当たり当期純利益	6,485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8月 1日 至 平成27年1月31日		当期 自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	
当期純利益（千円）	1,739,557	当期純利益（千円）	2,254,542
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）	1,739,557	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,254,542
期中平均投資口数（口）	277,932	期中平均投資口数（口）	347,610

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（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、発行済投資口の総口数は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

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

該当事項はありません。

VII. 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 (ご参考) 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1月31日	当期 自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日
I 当期末処分利益	1,739,608,641 円	2,254,662,743 円
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,739,488,304 円 (6,232 円)	2,180,758,983 円 (6,247 円)
III 次期繰越利益	120,337 円	73,903,760 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の総口数 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>	<p>本投資法人の規約第 38 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から不動産等売却益 124,110,143 円のうち、課税後の全額に相当する金額を内部留保し、その残額のうち発行済投資口の総口数 349,089 口の整数倍の最大値となる 2,180,758,983 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 38 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>


VIII. 独立監査人の監査報告書


独立監査人の監査報告書

平成27年9月10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 竹内和俊 
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 安部里史 
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27年2月1日から平成27年7月31日までの第7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26年 8月 1日 至 平成27年 1月31日)	当期 (自 平成27年 2月 1日 至 平成27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	1,740,511	2,305,941
減価償却費	659,451	827,083
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	42,744	54,333
受取利息	△193	△210
支払利息	306,867	335,705
デリバティブ関連費用	11,991	7,496
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△24,362	26,132
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△56,429	21,261
前払費用の増減額 (△は増加)	△7,462	7,249
営業未払金の増減額 (△は減少)	43,947	△47,989
未払金の増減額 (△は減少)	16,182	54,614
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△15,076	—
前受金の増減額 (△は減少)	74,141	126,538
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△99,836	△59,136
信託有形固定資産の売却による減少額	—	989,335
その他	1,586	13,295
小計	2,699,363	4,666,865
利息の受取額	193	210
利息の支払額	△297,664	△337,369
法人税等の支払額	△675	△697
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,401,216	4,329,009
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	△22,845,859	△25,985,200
投資有価証券の取得による支出	—	△133,807
投資有価証券の払戻による収入	407,347	726,542
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	△99,026	△161,160
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	248,208	343,195
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,289,297	△25,210,430
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	13,050,000	8,900,000
長期借入金の返済による支出	△1,700,000	△6,500,000
投資口の発行による収入	8,488,322	22,895,146
分配金の支払額	△1,457,047	△1,739,275
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,581,275	23,555,870
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,693,194	2,674,449
現金及び現金同等物の期首残高	4,357,300	6,050,495
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,050,495	※1 8,724,944

(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8月 1日 至 平成27年1月31日	自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日
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8月 1日 至 平成27年1月31日	自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日
※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	※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 7 月 31 日現在) 現金及び預金 5,058,517 千円 信託現金及び信託預金 3,666,427 千円 <hr/> 現金及び現金同等物 8,724,944 千円

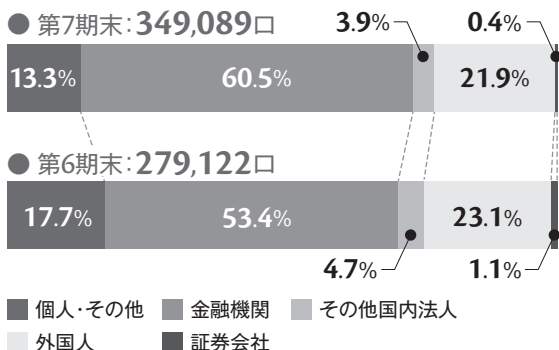
投資主インフォメーション

本投資法人の仕組み (平成27年7月31日現在)

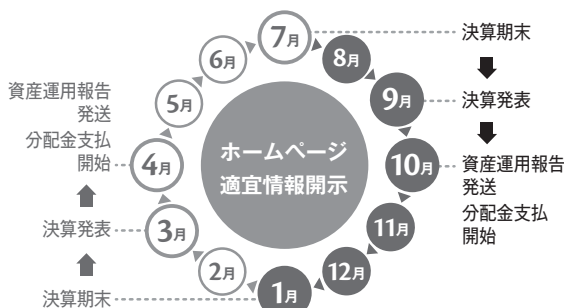


投資主の状況 (平成27年7月31日現在)

投資口数比率の推移



年間スケジュール



投資主メモ

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

● 投資口に関する諸手続きについて

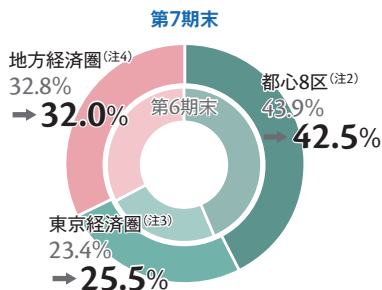
投資口に関する諸手続き(住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

● 分配金について

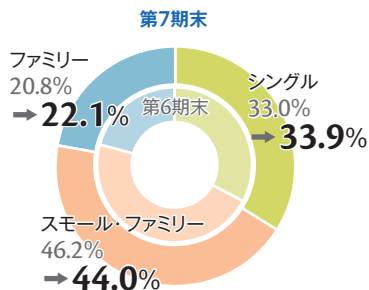
分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座及び郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

ポートフォリオの概要

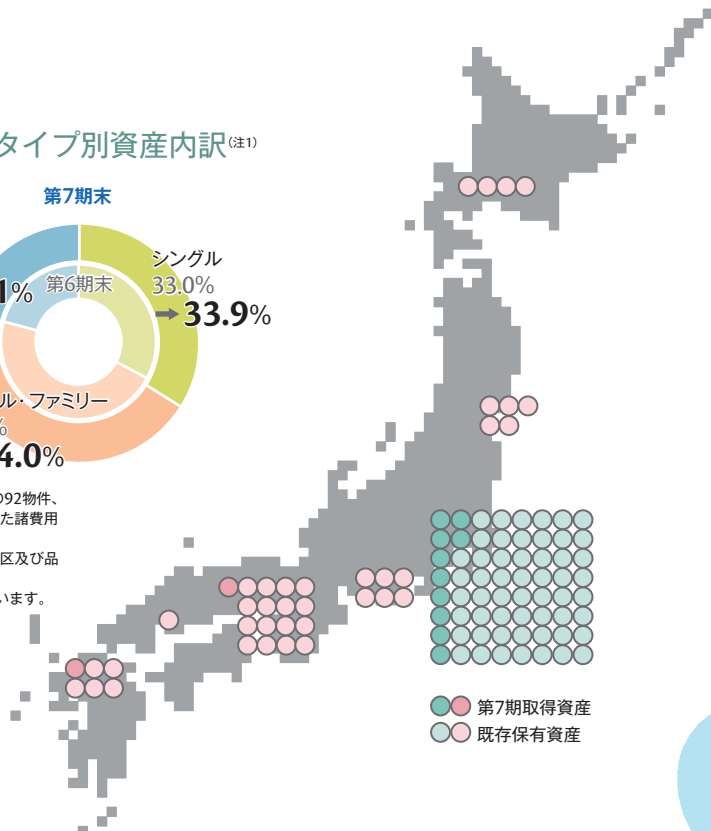
● 地域別資産内訳^(注1)



● 住戸タイプ別資産内訳^(注1)



- (注1) 「資産内訳」は、取得価格による割合を記載しています(内円は第6期末の92物件、外円は第7期末の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



T-1
地位

KDX代官山レジデンス



T-2
地位

KDX代々木レジデンス



T-3
利便性

KDX大塚馬レジデンス



T-4
利便性

KDX岩本町レジデンス



T-5
地位

KDX文京千石レジデンス



T-6
利便性

KDX吾妻橋レジデンス



T-7
利便性

KDX志村坂上レジデンス



T-9
地位

コスモハイム元住吉(底地)



T-10
特殊性

KDX武蔵中原レジデンス



T-11
利便性

KDX千葉中央レジデンス



T-12
利便性

KDX川口幸町レジデンス



T-13
地位

KDXレジデンス白金I



T-14
地位

KDXレジデンス白金III



T-15
地位

KDXレジデンス白金II



T-16
地位

KDXレジデンス南青山



T-17
地位

KDXレジデンス南麻布



T-18
利便性

KDXレジデンス芝公園



T-19
利便性

KDXレジデンス麻布イースト



T-20
地位

KDXレジデンス高輪



T-21
地位

KDXレジデンス西原



T-22
地位

KDXレジデンス代官山II



T-23
地位

KDXレジデンス千駄ヶ谷



T-24
利便性

KDXレジデンス日本橋水天宮

ポートフォリオの概要

I 投資法人の概要

 <p>T-25 特殊性</p>	 <p>T-26 利便性</p>	 <p>T-27 利便性</p>	 <p>T-28 利便性</p>	 <p>T-29 地位</p>	 <p>T-30 地位</p>
 <p>T-31 地位</p>	 <p>T-32 地位</p>	 <p>T-33 利便性</p>	 <p>T-34 地位</p>	 <p>T-35 地位</p>	 <p>T-36 地位</p>
 <p>T-37 地位</p>	 <p>T-38 利便性</p>	 <p>T-39 利便性</p>	 <p>T-40 利便性</p>	 <p>T-41 利便性</p>	 <p>T-42 利便性</p>
 <p>T-43 利便性</p>	 <p>T-44 利便性</p>	 <p>T-45 利便性</p>	 <p>T-46 地位</p>	 <p>T-47 利便性</p>	 <p>T-48 利便性</p>
 <p>T-49 利便性</p>	 <p>T-50 利便性</p>	 <p>T-51 地位</p>	 <p>T-52 利便性</p>	 <p>T-53 利便性</p>	 <p>T-54 利便性</p>
 <p>T-55 利便性</p>	 <p>T-56 地位</p>	 <p>T-57 利便性</p>	 <p>T-58 地位</p>	 <p>T-59 地位</p>	 <p>T-60 地位</p>
 <p>T-61 利便性</p>	 <p>T-62 利便性</p>	 <p>T-63 利便性</p>	 <p>T-64 利便性</p>	 <p>T-65 利便性</p>	

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レジデンス神宮前



R-19 利便性
KDXレジデンス西大路



R-20 利便性
KDXレジデンス西院



R-21 利便性
KDXレジデンス難波



R-22 利便性
KDXレジデンス難波南



R-23 利便性
KDXレジデンス新大阪



R-24 地位
KDXレジデンス茨木I・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



R-35 利便性
レオパレスFlat新栄



R-36 地位
KDXレジデンス甲南山手



R-37 利便性
KDXレジデンス本町橋



R-38 特殊性
7期取得
KDXレジデンス南草津



R-39 利便性
7期取得
KDX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	第7期取得資産	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ (注)	土地評価	取得価格 (百万円)	期末稼働率 (%)
	T-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	96.6
	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	95.5
	T-3		KDX大塚馬場レジデンス	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	97.7
	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	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	97.5
	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	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	91.9
	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	98.2
	T-13		KDXレジデンス白金I	東京都港区	平成15年 2月 21日	SF	地位	3,000	100.0
	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	94.4
	T-15		KDXレジデンス白金II	東京都港区	平成16年11月 12日	S	地位	2,800	97.8
	T-16		KDXレジデンス南青山	東京都港区	平成16年 2月 26日	SF	地位	2,230	97.7
	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	96.0
	T-18		KDXレジデンス芝公園	東京都港区	平成17年11月 18日	SF	利便性	1,781	93.7
	T-19		KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	平成16年 1月 6日	S	利便性	1,560	97.7
	T-20		KDXレジデンス高輪	東京都港区	平成19年 7月 19日	SF	地位	770	97.4
	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	97.5
	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	87.6
	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	97.1
	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	98.0
	T-27		KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	平成16年 3月 1日	F	利便性	2,260	100.0
	T-28		KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	平成17年10月 7日	S	利便性	1,000	98.5
	T-29		KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	平成18年 1月 17日	S	地位	720	97.2
	T-30		KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	平成10年 2月 23日	F	地位	1,250	92.1
	T-31		KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	平成18年 2月 6日	SF	地位	920	97.8
	T-32		KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	平成18年 5月 18日	S	地位	760	97.7
	T-33		KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	平成17年12月 20日	S	利便性	700	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	97.0
	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	98.4
	T-37		KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	平成 9年 2月 17日	F	地位	1,000	97.2
	T-38		KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	平成19年 2月 7日	S	利便性	776	96.4
	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	96.2
	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	92.4
	T-42		KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	平成19年 8月 23日	S	利便性	620	96.1
	T-43		KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	平成18年10月 6日	S	利便性	550	94.1
	T-44		KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	平成19年 2月 11日	S	利便性	420	100.0
	T-45		KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	平成15年 3月 17日	S	利便性	800	97.2
	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	95.3
	T-47		KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	平成18年 6月 20日	F	利便性	1,800	100.0
	T-48		KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区	平成19年 3月 1日	F	利便性	1,350	96.9
	T-49		KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	平成17年 3月 3日	F	利便性	996	100.0
	T-50		KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	平成14年 8月 8日	S	利便性	530	100.0
	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	87.9
	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	98.2
	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	93.4
	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	98.3
	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	91.3
	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	94.6
	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
	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	100.0

東京経済圏

I 投資法人の概要

地域	物件番号	第7期取得資産	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ (注)	土地評価	取得価格 (百万円)	期末稼働率 (%)
	T-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	89.8
	T-61	◆	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	平成20年 1月 19日	SF	利便性	1,250	97.0
	T-62	◆	KDXレジデンス入谷	東京都台東区	平成19年 2月 14日	S	利便性	1,062	98.6
	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	96.1
	T-64	◆	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市	平成 2年 7月 31日	SF	利便性	1,050	98.4
	T-65	◆	KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区	平成19年 1月 9日	S	利便性	1,100	96.2
東京経済圏 小計 64物件							小計	99,256	96.9

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	92.4
	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	100.0
	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	85.0
	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	98.9
	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	97.5
	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	93.6
	R-7		KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	平成20年 2月 29日	F	地位	1,510	94.3
	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	100.0
	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	94.3
	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	97.0
	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	94.0
	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	95.3
	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	92.5
	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	92.5
	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	92.5
	R-17		KDXレジデンス東桜Ⅱ	愛知県名古屋	平成18年 3月 2日	SF	利便性	900	95.5
	R-18		KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋	平成19年 2月 14日	SF	利便性	840	98.2
	R-19		KDXレジデンス西大路	京都府京都市	平成19年 3月 12日	S	利便性	813	98.0
	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	91.8
	R-21		KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	平成18年 7月 12日	S	利便性	1,410	96.2
	R-22		KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	平成19年 4月 27日	S	利便性	1,350	96.5
	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	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	100.0
	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	89.6
	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	97.8
	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	96.1
	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	98.4
	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	92.1
	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	97.6
	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	97.3
	R-33		KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	平成17年10月 18日	F	地位	760	92.5
	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	94.9
	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	98.4
	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	95.8
	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	93.9
	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	93.2
地方経済圏 小計 39物件							小計	46,617	95.5

合計 103物件							合計	145,873	96.2
----------	--	--	--	--	--	--	----	---------	------

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

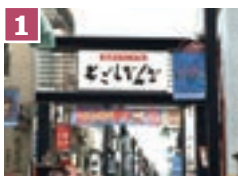
KDXレジデンス戸越



都営浅草線 「戸越」駅 徒歩約4分
 東急池上線 「荏原中延」駅 徒歩約6分
 東急大井町線 「戸越公園」駅 徒歩約6分



名所のご案内



戸越銀座商店街
 東急池上線「戸越銀座」駅及び都営浅草線「戸越」駅の線路を挟んで、全長約1.3kmにわたり約400の店舗が軒を連ねる商店街。平日でも1万人以上が来客し、メディアにも数多く取り上げられる「東京で一番長い商店街」として有名です。



戸越公園商店街
 東急大井町線「戸越公園」駅の改札を出ると、戸越公園中央商店街と戸越公園駅前南口商店街の二つの商店街が連なるように延びており、130以上の店舗が軒を連ね、老若男女問わず人通りが盛んな活気溢れる商店街です。



中延商店街
 東急池上線「荏原中延」駅から東急大井町線・都営浅草線「中延」駅へと繋がる商店街であり、ゆっくりと買物のできる地域密着型のアーケード商店街です。



戸越公園・文庫の森
 池を中心とした回遊式庭園で季節の花が楽しめる「戸越公園」と、子供連れで楽しめる広々とした公園であり防災拠点としても機能する「文庫の森」が緑豊かな住環境を形成しています。



運用担当者から見た「戸越」

福田 哲男
 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 マネジャー

本物件の所在する「戸越」は「戸越銀座商店街」があることで大変有名ですが、3線3駅が徒歩圏と交通利便性に優れており、またそれぞれの駅には活気ある商店街があることから生活利便性にも優れています。また、周辺には戸越公園駅の駅名にもなっている「戸越公園」や国文学研究資料館跡地の公園「文庫の森」があり、緑豊かな居住環境を有しています。本物件は、単身者向

けのワンルームから夫婦世帯向けの1LDK、家族世帯向けの2LDKまで幅広い間取りを備えており、共用部にはフィットネスルーム、シアタールームやパーティールームを併設するなど、地域でもトップクラスの物件だと思います。

会計担当者から見た「戸越」

戸越銀座には、手軽に楽しめるグルメも沢山あり活気に溢れていますが、商店街から1本道を入ると閑静な雰囲気の住宅街が広がっています。また、お寺や公園も点在しており、戸越公園では美しい四季折々の花木を楽しむことができます。都心へのアクセスなど利便性にも優れており、とても生活しやすい住環境だと思います。

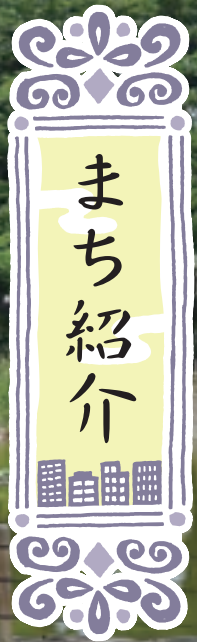
堀田 真由美
 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 レジデンシャル・リート本部
 資産運用部



戸越

商店街の賑わいと

落ち着いた住環境のある街



戸越は東京都品川区の中部に位置しており、東急池上線・東急大井町線・都営浅草線といった鉄道路線や第二京浜・中原街道といった幹線道路のある交通の要所としての利便性に優れた街です。古くは日本橋と三條大橋を結ぶ東海道の要所であったと言われており、地域内の戸越八幡神社には「江戸越えて 清水の上の成就庵 ねがひの糸の とけぬ日はなし」という和歌が刻まれた碑も見られます。戸越の地名は、この地が江戸越えの村だったことに由来しており、江戸の境目を超える「江戸越」(えどごえ)が「ごご」と読まれ、やがて「戸越」という現在の地名になっているといわれています。

戸越には活気ある商店街がいくつもあり今も多くの子供たちが賑わっています。その中でも「戸越銀座商店街」は、東京でも一番の長さを誇る商店街として大変有名です。「戸越銀座」の名称は、東京都中央区の銀座が関東大震災で被害を受けた際に、当時ガス灯に使用されていた白レンガの瓦礫を戸越の人々が譲り受け、水はけの悪かった戸越の大通りなどに再利用したこ

とに由来しており、全国にある「〇〇銀座」の第1号としても知られています。全長約1.3kmにわたって約400店舗が連なる商店街は、平日にも1万人以上が訪れ、活みなきる商店主たちが大勢いることも魅力の一つとなっています。また、「戸越銀座商店街」の他にも、「戸越公園商店街」や「中延商店街」といった商店街があり、地域の人々の生活を支えています。

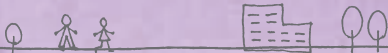
戸越周辺には東急大井町線「戸越公園」駅の名名となっている「戸越公園」や、国文学研究資料館跡地の公園「文庫の森」が所在するなど、緑豊かな落ち着いた住環境も持ち合わせています。

「戸越公園」は、江戸時代初期に熊本藩主・細川家の下屋敷があった場所であり、後に細川家の戸越屋敷として屋敷や回遊式庭園が整備され、その後の所有者を経て昭和10年に戸越公園として開園しました。江戸時代の回遊式庭園の雰囲気良好に保たれ、四季折々の花木が美しい公園として親しまれており、品川区を代表する公園として知られています。

「文庫の森」は、平成25年2月

に開園した公園であり、「国文学研究資料館跡地である」、「園内に大きな木が多い」、「歴史の価値のある旧三井文庫が残されている」といったことからこの名前がつけられています。文庫の森は災害に強い街づくりの一環として広域避難場所指定されており、救援拠点となる芝生広場や平時はマンホールとなっている災害用トイレなど様々な防災機能が備えられています。また、旧三井文庫も外観はそのままに防災備蓄倉庫として活用されています。

本投資法人は、この商店街の賑わいと落ち着いた住環境のある戸越に、スモール・ファミリー向けの賃貸住宅「KDXレジデンス戸越」を保有しています。都営浅草線「戸越」駅徒歩約4分、東急池上線「在原中延」駅及び東急大井町線「戸越公園」駅徒歩約6分と3線3駅の利用が可能であり、また駅前には賑わい溢れる様々な商店街があることから、交通便利性と生活利便性に優れており、単身者から夫婦世帯まで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