

平成28年1月期 決算短信 (REIT)

平成28年3月14日

不動産投資信託証券発行者名	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	上場取引所	東証
コード番号	3278	URL	http://www.kdr-reit.com/
代表者	執行役員	田中 晃	
資産運用会社名	ケネディクス不動産投資顧問株式会社		
代表者	代表取締役社長	本間 良輔	
問合せ先責任者	レジデンシャル・リート本部 企画部長	佐藤 啓介	TEL 03-5623-8682
有価証券報告書提出予定日	平成28年4月28日	分配金支払開始予定日	平成28年4月18日
決算補足説明資料作成の有無	有		
決算説明会開催の有無	有 (アナリスト・機関投資家向け)		

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年1月期の運用、資産の状況 (平成27年8月1日～平成28年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年1月期	5,226	△1.4	2,717	△3.4	2,185	△5.2	2,184	△3.1
27年7月期	5,302	25.0	2,814	26.8	2,305	32.5	2,254	29.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利 益率		総資産 経常利益率		営業収益 経常利益率
		<参考> (年換算値)		<参考> (年換算値)		
	円	%	%	%	%	%
28年1月期	6,257	2.7	5.3	1.4	2.7	41.8
27年7月期	6,485	3.2	6.4	1.6	3.2	43.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円		
28年1月期	6,231	2,175	0	0	99.6	2.6
27年7月期	6,247	2,180	0	0	96.7	2.8

(注1) 配当性向については、平成27年7月期は期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。(小数第二位を四捨五入しています。)

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 平成27年7月期の分配金総額は、不動産等売却益124百万円のうち、課税後の全額に相当する金額約73百万円を内部留保した後の金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(注3) 平成28年1月期の分配金総額は、不動産等売却益9百万円を内部留保した後の金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年1月期	160,064	82,389	51.5	236,012
27年7月期	158,655	82,383	51.9	235,996

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年1月期	7,769	△7,545	△882	8,066
27年7月期	4,329	△25,210	23,555	8,724

2. 平成28年7月期の運用状況の予想（平成28年2月1日～平成28年7月31日）（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
28年7月期	5,313	1.7	2,690	△1.0	2,154	△1.4	2,153	△1.4	6,170	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成28年7月期）6,170円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 平成28年1月期 | 349,089口 | 平成27年7月期 | 349,089口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成28年1月期 | 0口 | 平成27年7月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は10ページ「平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成27年10月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年10月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 運用状況

(当期の概況)

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）。直近では、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105物件の不動産等（取得価格の総額 148,184,403千円）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、企業収益の改善等に伴い緩やかな回復基調が続いていましたが、平成28年3月8日に内閣府が公表した平成27年10～12月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、個人消費の低迷や中国等の新興国経済の減速を背景に輸出も減少したことから、前期比年率1.1%の減少と2期振りのマイナスとなりました。消費者物価指数は引き続き前年同月比プラスとなっていますが、消費者物価指数（持家の帰属家賃を除く総合）の影響を考慮した実質賃金指数は2012年以降引き続きマイナスで推移しています。

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れます。

また、不動産売買市場においては、一部投資家による過熱感を指摘する声もありましたが、今後も日本銀行による積極的な金融緩和政策により引き続き活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。

金融市場においては、中国経済の減速懸念、原油安等により、年初から世界的な株安が続きましたが、平成28年1月29日の日銀によるマイナス金利の導入決定後、J-REIT指数は一時大きく上昇しました。一方、金融市場は引き続き不安定な状況が続いており、今後の動向に注意が必要です。

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5物件（取得価格の総額 6,900,740千円）を取得しました。また、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、以下記載の3物件（譲渡価格：4,673,000千円）を譲渡しました。

その結果、当期末（平成28年1月31日）時点におけるポートフォリオは、合計105物件（取得価格の総額 148,184,403千円）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-66	KDXレジデンス赤坂	東京都港区	スモール・ ファミリー	1,150,000	平成27年9月30日
利便性		T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区	スモール・ ファミリー	700,000	平成27年9月30日
地位		T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区	スモール・ ファミリー	2,845,000	平成27年10月30日
利便性	地方 経済圏 (注3)	R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市	スモール・ ファミリー	915,000	平成27年9月30日
利便性		R-41	セレンテ北久宝寺	大阪府大阪市	シングル	1,290,740	平成27年10月27日
合計						6,900,740	

(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（じぐらい）の高さ」を最も重視したものには「地位」を、「生活利便性の高さ」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の別（ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ）を記載しています。

シングルタイプ（主として単身世帯を対象とする住宅）	スモール・ファミリータイプ（主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅）	ファミリータイプ（主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅）
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	譲渡価格 (千円) (注)	譲渡価格と帳簿価額 の差額 (千円)	譲渡日
T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	1,340,000	11,250	平成27年9月30日
T-14	KDXレジデンス白金III	東京都港区	2,952,000	20,824	平成27年10月30日
R-31	KDXレジデンス天神東I	福岡県福岡市	381,000	3,923	平成27年9月30日
合計			4,673,000	35,998	

(注)「譲渡価格」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。）を千円未満を切り捨てて記載しています。

(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28年1月31日）時点で96.0%となりました。なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.0%になります。

具体的な賃貸事業収入の向上に資する施策としては、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引上げや礼金の收受、更新時の賃料増額、並びに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・専有部のバリューアップ工事及び設備の更新等を実施しました。

本投資法人は、平成28年1月期（第8期）に「環境方針」を制定いたしました。省エネルギー対策の推進と環境負荷の低減に積極的に取り組む必要があると考え、環境への取り組みを一段と推進していきます。

更に、本投資法人の保有する3物件「KDXレジデンス恵比寿」「芦屋ロイヤルホームズ」「KDXレジデンス四谷」について、株式会社日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所よりDBJ Green Building認証（環境・社会へ配慮がなされた不動産としての認証制度に基づく評価認証）を受けました。

(c) 資金調達

本投資法人は、資産取得のための資金調達に際しては、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、財務の安定性と資金調達コストの効率性とのバランスを考慮したうえで実行しています。

(借入の状況)

当期においては、物件の取得に際し、新たに1,300百万円の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として8,700百万円の借入れを行いました。その結果、当期末（平成28年1月31日現在）で借入金残高は74,800百万円となりました。

また、平成27年8月31日の借入れ（シリーズ15-G）においては借入期間10年で実施する等、前期に引き続き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
15-A	株式会社あおぞら銀行	300,000	0.67750% (注2)	平成27年 8月31日	平成32年 8月31日	期限一括	無担保 無保証
15-B	株式会社りそな銀行	1,100,000	0.92275% (注2)	平成27年 8月31日	平成34年 8月31日		
15-C	みずほ信託銀行株式会社	700,000	0.92275% (注2)	平成27年 8月31日	平成34年 8月31日		
15-D	三井住友信託銀行株式会社	950,000	1.04660% (注2)	平成27年 8月31日	平成35年 8月31日		
15-E	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,700,000	1.16870% (注2)	平成27年 8月31日	平成36年 8月31日		
15-F	株式会社みずほ銀行	950,000	1.16870% (注2)	平成27年 8月31日	平成36年 8月31日		
15-G	株式会社三井住友銀行	2,000,000	1.34470% (注2)	平成27年 8月31日	平成37年 8月31日		
15-H	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	1.19250% (固定金利)	平成27年 8月31日	平成36年 8月31日		
16-A	株式会社三菱東京UFJ銀行	300,000	0.62400% (注2)	平成27年 10月27日	平成32年 10月27日		
16-B	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	1.15600% (注2)	平成27年 10月27日	平成37年 4月27日		

(注1)当該日が営業日以外の日には該当する場合には、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28年1月31日）の借入金の平均残存年数は4.3年となり、当期末の加重平均金利は1.0%に、また長期借入金比率は84.0%、固定比率は100.0%に、総資産有利子負債の比率（LTV）は46.7%となっています。

(格付けの状況)

当期末（平成28年1月31日）現在における本投資法人の格付状況は、次のとおりです。

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

(d)業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益5,226百万円、営業利益2,717百万円、経常利益2,185百万円、当期純利益2,184百万円となりました。

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前期内部留保額及び当期の不動産等売却益9,284,400円を内部留保し、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2,175,173,559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。

(次期の見通し)

①今後の運用見通し

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、昨年末に決議された米国の政策金利の引き上げや世界的な原油価格の下落等といった世界経済を巡る不確実性に加え、国内においても日本のマイナス金利付き量的・質的金融緩和の影響や景気・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、昨年には一部投資家による過熱感を指摘する声もありましたが、金融市場の変調等により過熱感も一服してきており、引き続き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意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、適正な運用を実施するものとします。

(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)保有資産の管理運用

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

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、稼働率の維持・向上、入居者入替え時の賃料水準の引上げ及び更新時の賃料増額、礼金収受及び空室期間の短縮、契約更新率の維持及び向上、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、照明器具のLED化、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。

(f)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

②次期の運用状況（業績）の見通し

平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）の運用状況については、次のとおり見込んでいます。

営業収益	5,313 百万円
営業利益	2,690 百万円
経常利益	2,154 百万円
当期純利益	2,153 百万円
1口当たり分配金	6,170 円
うち利益超過分配金	0 円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注）上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成28年7月期：平成28年2月1日～平成28年7月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在で保有している不動産及び不動産信託受益権の105物件を前提としています。 ・平成28年7月31日までに運用資産の異動がないことを前提としています。 ・実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、本書の日付現在において確定している契約の締結又は解約等に加え、昨今の市場動向や物件競争力等を勘案して算出しています。なお、物件合計（底地を除きます。）の期中平均稼働率は、平成28年7月期で95.6%を見込んでいます。 ・営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提として予想値を算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績等をもとに季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しており、約857百万円を想定しています。 ・公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、約315百万円を見込んでいます。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。 ・修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と予想される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・新投資口の発行及び売出しに係る費用の償却額として、約49百万円を見込んでいます（新投資口の発行及び売出しに係る費用については36か月で定額法により償却することを前提としています。）。 ・創立費の償却額として、約5百万円を見込んでいます。（創立費については60か月で定額法により償却することを前提としています。） ・支払利息等（融資関連費用等含まれます。）として、約482百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は74,800百万円であり、内訳は全額借入金となっています。 ・有利子負債残高は、平成28年7月期末に74,800百万円を想定しています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数349,089口を前提としています。 ・また、平成28年7月期末まで新投資口の発行はないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の概ね全額を分配することを前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成27年10月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,058,517	4,448,588
信託現金及び信託預金	3,666,427	3,618,286
営業未収入金	18,522	25,022
前払費用	4,000	3,343
繰延税金資産	195	—
未収消費税等	35,168	—
その他	1,756	2,215
流動資産合計	8,784,588	8,097,456
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	61,497,744	63,158,108
減価償却累計額	△2,945,300	△3,668,726
信託建物（純額）	58,552,444	59,489,381
信託構築物	384,396	393,840
減価償却累計額	△50,866	△61,776
信託構築物（純額）	333,529	332,063
信託機械及び装置	1,234,055	1,241,311
減価償却累計額	△90,545	△114,953
信託機械及び装置（純額）	1,143,510	1,126,358
信託工具、器具及び備品	53,369	125,547
減価償却累計額	△1,694	△4,331
信託工具、器具及び備品（純額）	51,675	121,215
信託土地	86,993,349	88,038,597
有形固定資産合計	148,872,550	150,905,658
投資その他の資産		
投資有価証券	132,897	132,897
差入敷金及び保証金	10,950	10,950
長期前払費用	668,909	787,229
投資その他の資産合計	812,758	931,077
固定資産合計	149,685,308	151,836,735
繰延資産		
創立費	13,597	8,296
投資口交付費	171,999	122,138
繰延資産合計	185,596	130,435
資産合計	158,655,493	160,064,627

(単位：千円)

	前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	301,810	408,685
短期借入金	3,200,000	—
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	12,000,000
未払金	192,209	189,155
未払費用	14,495	20,333
未払法人税等	42,141	605
未払消費税等	—	87,311
前受金	707,793	698,353
預り金	56,019	55,597
流動負債合計	13,514,469	13,460,042
固定負債		
長期借入金	61,300,000	62,800,000
信託預り敷金及び保証金	1,457,261	1,415,065
固定負債合計	62,757,261	64,215,065
負債合計	76,271,730	77,675,108
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,379	80,132,379
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,254,662	2,258,172
剰余金合計	2,254,662	2,258,172
投資主資本合計	82,387,041	82,390,551
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△3,278	△1,032
評価・換算差額等合計	△3,278	△1,032
純資産合計	*1 82,383,762	*1 82,389,519
負債純資産合計	158,655,493	160,064,627

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月 31日)	当期 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 1月 31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,735,880	※1 4,796,385
その他貸貸事業収入	※1 434,129	※1 411,751
不動産等売却益	※2 124,110	※2 9,284
受取配当金	8,333	9,211
営業収益合計	5,302,453	5,226,632
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,952,263	※1 1,936,375
資産運用報酬	318,705	355,326
資産保管手数料	9,175	10,932
一般事務委託手数料	32,723	37,737
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	171,066	164,677
営業費用合計	2,488,434	2,509,550
営業利益	2,814,018	2,717,082
営業外収益		
受取利息	210	255
未払分配金除斥益	—	1,246
還付加算金	115	15
営業外収益合計	325	1,517
営業外費用		
支払利息	335,705	370,333
デリバティブ関連費用	7,496	3,391
融資手数料	105,653	104,644
創立費償却	5,214	5,300
投資口交付費償却	54,333	49,860
営業外費用合計	508,403	533,531
経常利益	2,305,941	2,185,069
税引前当期純利益	2,305,941	2,185,069
法人税、住民税及び事業税	51,577	605
法人税等調整額	△178	195
法人税等合計	51,399	800
当期純利益	2,254,542	2,184,268
前期繰越利益	120	73,903
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,254,662	2,258,172

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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			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	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

当期 (自 平成27年8月1日 至 平成28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	80,132,379	2,254,662	2,254,662	82,387,041	△3,278	△3,278	82,383,762
当期変動額							
剰余金の配当		△2,180,758	△2,180,758	△2,180,758			△2,180,758
当期純利益		2,184,268	2,184,268	2,184,268			2,184,268
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					2,246	2,246	2,246
当期変動額合計	—	3,509	3,509	3,509	2,246	2,246	5,756
当期末残高	※1 80,132,379	2,258,172	2,258,172	82,390,551	△1,032	△1,032	82,389,519

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月31日	当期 自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 1月31日
I 当期末処分利益	2,254,662,743円	2,258,172,370円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,180,758,983円 (6,247円)	2,175,173,559円 (6,231円)
III 次期繰越利益	73,903,760円	82,998,811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>	<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前期内部留保額及び当期の不動産等売却益9,284,400円を内部留保し、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2,175,173,559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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年 2月 1日 至 平成27年 7月31日)	当期 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28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	2,305,941	2,185,069
減価償却費	827,083	852,368
創立費償却	5,214	5,300
投資口交付費償却	54,333	49,860
受取利息	△210	△255
支払利息	335,705	370,333
デリバティブ関連費用	7,496	3,391
営業未収入金の増減額 (△は増加)	26,132	△6,499
未収消費税等の増減額 (△は増加)	21,261	35,168
前払費用の増減額 (△は増加)	7,249	657
営業未払金の増減額 (△は減少)	△47,989	86,839
未払金の増減額 (△は減少)	54,614	△2,750
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	87,311
前受金の増減額 (△は減少)	126,538	△9,440
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△59,136	△118,319
信託有形固定資産の売却による減少額	989,335	4,637,001
その他	13,295	△382
小計	4,666,865	8,175,653
利息の受取額	210	255
利息の支払額	△337,369	△364,494
法人税等の支払額	△697	△42,141
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,329,009	7,769,272
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	△25,985,200	△7,502,838
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	726,542	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△161,160	△192,927
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	343,195	150,731
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,210,430	△7,545,034
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	—	△3,200,000
長期借入れによる収入	8,900,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△6,500,000	△5,500,000
投資口の発行による収入	22,895,146	—
分配金の支払額	△1,739,275	△2,182,308
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,555,870	△882,308
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,674,449	△658,070
現金及び現金同等物の期首残高	6,050,495	8,724,944
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,724,944	※1 8,066,874

7. その他財務諸表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>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>
----------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※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

前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年2月1日 平成27年7月31日	自 至	平成27年8月1日 平成28年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		4,417,740		4,492,515
地代収入		66,790		43,749
共益費収入		251,349		260,119
計		4,735,880		4,796,385
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		175,098		177,491
その他収入		259,030		234,260
計		434,129		411,751
不動産賃貸事業収益合計		5,170,009		5,208,136
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		368,881		350,097
水道光熱費		99,443		97,311
公租公課		261,545		255,544
修繕費		182,979		203,469
保険料		8,324		7,963
信託報酬		38,691		39,331
減価償却費		827,083		852,368
その他賃貸事業費用		165,312		130,289
不動産賃貸事業費用合計		1,952,263		1,936,375
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,217,746		3,271,761

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日)

(単位：千円)

ニチイホームたまプラーザ (底地)	
不動産等売却収入	1,120,000
不動産等売却原価	989,335
その他売却費用	6,554
不動産等売却益	124,110

当期 (自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日)

(単位：千円)

KDX代々木レジデンス	
不動産等売却収入	1,340,000
不動産等売却原価	1,328,749
その他売却費用	7,945
不動産等売却益	3,304

KDXレジデンス天神東I	
不動産等売却収入	381,000
不動産等売却原価	377,076
その他売却費用	2,482
不動産等売却益	1,440

KDXレジデンス白金III	
不動産等売却収入	2,952,000
不動産等売却原価	2,931,175
その他売却費用	16,285
不動産等売却益	4,539

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月1日 至 平成28年1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	5,000,000口
発行済投資口の総口数	349,089口	349,089口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
現金及び預金	5,058,517千円	4,448,588千円
信託現金及び信託預金	3,666,427千円	3,618,286千円
現金及び現金同等物	8,724,944千円	8,066,874千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
1年内	692,766千円	640,615千円
1年超	5,193,660千円	4,540,138千円
合計	5,886,426千円	5,180,753千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等に行っています。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8期末（平成28年1月31日）後9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、後記「デリバティブ取引に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（平成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	—

当期（平成28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	4,448,588	4,448,588	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,618,286	3,618,286	—
資産計	8,066,874	8,066,874	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	11,995,816	△4,183
(3) 長期借入金	62,800,000	63,113,900	313,900
負債計	74,800,000	75,109,716	309,716
デリバティブ取引	611	611	—

(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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期(平成27年7月31日) (単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	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。

当期(平成28年1月31日) (単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	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

前期(平成27年7月31日) (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
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	—	—	—	—	—

当期(平成28年1月31日) (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
現金及び預金	4,448,588	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,618,286	—	—	—	—	—
合計	8,066,874	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(平成27年7月31日) (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

当期(平成28年1月31日) (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	12,000,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	3,600,000	35,700,000
合計	12,000,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	3,600,000	35,700,000

[デリバティブ取引に関する注記]

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成27年7月31日）及び当期（平成28年1月31日）において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成27年7月31日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		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。

当期（平成28年1月31日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		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	—	611	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	65,800,000	57,300,000	※	—
合計			69,300,000	57,300,000	611	

※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。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	4,025千円	－千円
繰延ヘッジ損益	1,059千円	333千円
繰延税金資産合計	5,084千円	333千円
評価性引当額	△4,889千円	△333千円
繰延税金資産の純額	195千円	－千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
法定実効税率	37.11%	32.31%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△35.10%	△32.13%
その他	0.22%	△0.14%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.23%	0.04%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）及び当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）及び当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）及び当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）及び当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）において、該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	124,680,482	148,872,550
期中増減額	24,192,067	2,033,108
期末残高	148,872,550	150,905,658
期末時価	163,849,000	169,702,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な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）であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権5物件の取得（7,355,020千円）、主な減少額は不動産信託受益権3物件の売却（4,637,001千円）及び減価償却費（852,368千円）です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日
1口当たり純資産額	235,996円	236,012円
1口当たり当期純利益	6,485円	6,257円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりです。

	前期	当期
	自 平成27年2月 1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日
当期純利益 (千円)	2,254,542	2,184,268
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)	2,254,542	2,184,268
期中平均投資口数 (口)	347,610	349,089

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

有価証券、持分法損益等、退職給付、資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末（平成28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。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域	第7期 平成27年7月31日現在		第8期 平成28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1)	99,391,970	62.6	99,802,219	62.4
	地方経済圏 (注2)	47,682,538	30.1	49,305,398	30.8
信託不動産合計		147,074,508	92.7	149,107,617	93.2
不動産	東京経済圏 (注1)	1,798,041	1.1	1,798,041	1.1
不動産合計		1,798,041	1.1	1,798,041	1.1
投資有価証券(注3)		132,897	0.1	132,897	0.1
預金その他の資産		9,650,045	6.1	9,026,071	5.6
資産総額計		158,655,493	100.0	160,064,627	100.0

	第7期 平成27年7月31日現在		第8期 平成28年1月31日現在	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注5)	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注5)
負債総額(注6)	76,271,730	48.1	77,675,108	48.5
純資産総額(注6)	82,383,762	51.9	82,389,519	51.5
資産総額計	158,655,493	100.0	160,064,627	100.0

(注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の主要都市をいいます。

(注2) 「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3) 「投資有価証券」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4) 「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注6) 「負債総額」及び「純資産総額」とは、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

平成28年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、次のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注2)		対総資産 比率 (%) (注3)	評価損益 (千円)
			単価	金額	単価	金額		
合同会社ボヘミアンを 営業者とする匿名組合 出資持分 (注1)	国内	匿名組合 出資持分	—	132,897	—	132,897	0.1	—

(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です。

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

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

② 不動産等組入資産明細

平成28年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
東京経済圏	賃貸住宅	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,766,405	5,530,000	4,700,000	3.2
		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	1,764,752	2,000,000	1,775,000	1.2
		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	819,891	951,000	822,000	0.6
		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	1,493,528	1,750,000	1,488,000	1.0
		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	643,235	832,000	650,000	0.4
		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	2,791,537	3,230,000	2,830,000	1.9
		その他	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	1,770,000	1,750,000
東京経済圏	賃貸住宅	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	643,382	707,000	637,000	0.4
		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	1,432,431	1,630,000	1,480,000	1.0
		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	1,154,583	1,410,000	1,150,000	0.8
		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	3,042,573	3,340,000	3,000,000	2.0
		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	2,836,170	3,170,000	2,800,000	1.9
		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	2,255,315	2,370,000	2,230,000	1.5
		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	2,101,998	2,430,000	2,080,000	1.4
		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	1,798,598	2,090,000	1,781,000	1.2
		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	1,576,758	1,840,000	1,560,000	1.1
		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	779,838	935,000	770,000	0.5
		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	1,466,506	1,780,000	1,450,000	1.0
		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	743,546	894,000	730,000	0.5
		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	656,801	758,000	650,000	0.4
		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	3,269,091	3,660,000	3,240,000	2.2
		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	1,159,347	1,260,000	1,147,000	0.8
		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	3,295,602	3,760,000	3,270,000	2.2
		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	2,286,277	2,460,000	2,260,000	1.5
		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	1,011,414	1,180,000	1,000,000	0.7
		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	727,649	826,000	720,000	0.5
		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	1,270,231	1,390,000	1,250,000	0.8
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	929,481	1,030,000	920,000	0.6		
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	770,662	855,000	760,000	0.5		
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	710,566	796,000	700,000	0.5		
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	611,540	679,000	600,000	0.4		
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	1,259,108	1,650,000	1,250,000	0.8		
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	1,059,472	1,210,000	1,050,000	0.7		

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成28年1月期 決算短信

地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
東京経済圏	賃貸住宅	T-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	1,023,867	1,160,000	1,000,000	0.7
		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	777,707	885,000	776,000	0.5
		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	780,497	896,000	773,000	0.5
		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	860,114	971,000	850,000	0.6
		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	811,744	913,000	800,000	0.5
		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	626,229	709,000	620,000	0.4
		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	573,911	619,000	550,000	0.4
		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	421,690	490,000	420,000	0.3
		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	807,020	940,000	800,000	0.5
		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	1,008,787	1,090,000	999,000	0.7
		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	1,800,549	1,950,000	1,800,000	1.2
		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	1,379,430	1,540,000	1,350,000	0.9
		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	1,022,450	1,140,000	996,000	0.7
		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	545,605	631,000	530,000	0.4
		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	1,340,718	1,440,000	1,268,000	0.9
		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	3,829,499	4,330,000	3,745,000	2.5
		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	2,656,707	3,030,000	2,593,000	1.7
		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	1,904,820	2,110,000	1,857,000	1.3
		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	2,748,437	3,030,000	2,679,000	1.8
		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	4,964,996	5,310,000	4,832,000	3.3
		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	877,709	901,000	850,000	0.6
		T-58	ビューロー神楽坂	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,398,939	1,460,000	1,360,000	0.9
		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	2,322,282	2,310,000	2,200,000	1.5
		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	1,439,483	1,500,000	1,400,000	0.9
		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	1,290,669	1,400,000	1,250,000	0.8
		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	1,099,449	1,250,000	1,062,000	0.7
		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	3,129,816	3,370,000	3,026,200	2.0
		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	1,106,146	1,300,000	1,050,000	0.7
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	1,140,867	1,130,000	1,100,000	0.7		
T-66	KDXレジデンス赤坂	東京都港区赤坂六丁目13番11号	信託受益権	1,220,425	1,450,000	1,150,000	0.8		
T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区内神田二丁目8番2号	信託受益権	747,799	884,000	700,000	0.5		
T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南一丁目11番16	信託受益権	3,015,541	3,630,000	2,845,000	1.9		
地方経済圏	賃貸住宅	R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市豊平区豊平3条2丁目3番1号	信託受益権	575,501	754,000	582,500	0.4
		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	1,005,561	1,300,000	1,015,000	0.7
		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	1,107,840	1,300,000	1,120,000	0.8
		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	1,065,365	1,330,000	1,080,000	0.7
		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	2,862,318	3,210,000	2,910,000	2.0
		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	996,992	1,240,000	1,015,000	0.7
		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	1,463,820	1,840,000	1,510,000	1.0

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成28年1月期 決算短信

地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資比率 (%) (注3)		
地方経済圏	賃貸住宅	R-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	1,655,017	2,010,000	1,680,000	1.1		
		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	769,239	857,000	765,000	0.5		
		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	835,937	928,000	830,000	0.6		
		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	450,262	512,000	445,000	0.3		
		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	704,938	865,000	700,000	0.5		
		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	534,546	647,000	530,000	0.4		
		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	524,827	543,000	520,000	0.4		
		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	486,944	593,000	480,000	0.3		
		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	2,362,222	2,680,000	2,350,000	1.6		
		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	907,237	1,030,000	900,000	0.6		
		R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市中区横田二丁目4番27号	信託受益権	844,924	995,000	840,000	0.6		
		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	822,583	891,000	813,000	0.5		
		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	445,946	485,000	440,000	0.3		
		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	1,424,667	1,570,000	1,410,000	1.0		
		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	1,359,983	1,540,000	1,350,000	0.9		
		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	512,389	574,000	510,000	0.3		
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注4)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,285,933	1,382,000	1,275,000	0.9		
		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	737,909	819,000	740,000	0.5		
		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	553,536	626,000	551,000	0.4		
		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	1,089,360	1,290,000	1,080,000	0.7		
		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	1,427,519	1,650,000	1,360,000	0.9		
		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	590,341	641,000	588,000	0.4		
		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	685,922	824,000	680,000	0.5		
		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	770,020	836,000	763,000	0.5		
		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	769,056	853,000	760,000	0.5		
		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	413,566	495,000	400,000	0.3		
		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	3,710,629	4,020,000	3,500,000	2.4		
		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	1,000,962	1,100,000	973,000	0.7		
		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	3,305,476	3,440,000	3,201,000	2.2		
		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	2,079,322	2,260,000	1,974,666	1.3		
		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	4,824,179	4,980,000	4,606,296	3.1		
		R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市中央区南3条西8丁目3番2	信託受益権	993,458	1,450,000	915,000	0.6		
		R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市北久宝寺町一丁目3番15号	信託受益権	1,349,133	1,400,000	1,290,740	0.9		
		合計						150,905,658	169,702,000	148,184,403	100.0

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに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又は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) 「取得価格」は保有資産等の取得に要した諸費用(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を、いずれも千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「投資比率」は、「取得価格」の「合計」に対する当該保有資産の取得価格の比率をいい、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注4) 対象不動産は、2棟の建物からなり、期末帳簿価額、期末算定価額及び取得価格は、2棟の合計の数値を記載しています。

③ 賃貸借の状況

立地 (地位・ 利便性・ 特殊性) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (注2)	賃貸可 能面積 (㎡) (注3)	賃貸 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)		
											(千円)	構成 割合 (%)	
地位	東京 経 済 圏	T-1	KDX代官山レジデンス	スモール・ファミリー	5,338.99	5,305.20	99.4	86	85	1	157,782	3.0	
地位		T-2	KDX代々木レジデンス(注10)	スモール・ファミリー	—	—	—	—	—	—	—	14,815	0.3
利便性		T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ファミリー	2,353.23	2,310.78	98.2	54	53	1	57,431	1.1	
利便性		T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ファミリー	1,131.24	1,068.25	94.4	36	34	1	26,772	0.5	
地位		T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	2,054.10	100.0	77	77	1	49,745	1.0	
利便性		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	1,031.09	97.7	41	40	1	25,277	0.5	
利便性		T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	5,764.36	94.2	85	80	1	101,911	2.0	
地位		T-9	コスモハイム元住吉(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	43,749	0.8
特殊性		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	2,123.46	100.0	35	35	1	25,179	0.5	
利便性		T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,505.31	98.8	106	105	1	59,486	1.1	
利便性		T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ファミリー	2,491.66	2,419.96	97.1	61	59	1	47,813	0.9	
地位		T-13	KDXレジデンス白金I	スモール・ファミリー	3,617.32	3,572.26	98.8	50	49	1	110,893	2.1	
地位		T-14	KDXレジデンス白金III(注11)	スモール・ファミリー	—	—	—	—	—	—	—	47,742	0.9
地位		T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,835.76	98.1	85	83	1	89,798	1.7	
地位		T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ファミリー	1,680.79	1,592.70	94.8	20	18	1	64,517	1.2	
地位		T-17	KDXレジデンス南麻布	スモール・ファミリー	2,785.42	2,751.80	98.8	62	61	1	69,312	1.3	
利便性		T-18	KDXレジデンス芝公園	スモール・ファミリー	2,507.52	2,371.50	94.6	64	60	1	59,653	1.1	
利便性		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,806.98	97.7	76	74	1	52,900	1.0	
地位		T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ファミリー	1,034.27	1,034.27	100.0	27	27	1	27,028	0.5	
地位		T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ファミリー	2,310.08	2,163.52	93.7	39	36	1	48,502	0.9	
地位		T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	985.10	100.0	17	17	1	28,178	0.5	
地位		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	スモール・ファミリー	748.96	748.96	100.0	16	16	1	22,125	0.4	
利便性		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	ファミリー	5,534.86	5,534.86	100.0	79	79	1	93,800	1.8	
特殊性		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,513.21	98.4	60	59	1	38,978	0.7	
利便性		T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,268.51	97.9	179	176	1	107,798	2.1	
利便性		T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	2,906.38	93.7	42	39	1	75,369	1.4	
利便性		T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,345.92	100.0	54	54	1	34,650	0.7	
地位		T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	890.93	100.0	34	34	1	24,183	0.5	
地位		T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,339.62	100.0	38	38	1	41,133	0.8	
地位		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	スモール・ファミリー	1,020.18	1,020.18	100.0	32	32	1	28,447	0.5	
地位		T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	1,051.91	95.3	39	37	1	25,349	0.5	
利便性		T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	1,012.80	100.0	38	38	1	23,577	0.5	
地位		T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	801.88	96.7	29	28	1	20,560	0.4	
地位		T-35	ラフィネ南馬込	シングル	2,408.56	2,408.56	100.0	56	56	1	51,614	1.0	
地位		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	シングル	1,526.98	1,526.98	100.0	72	72	1	38,909	0.7	
地位		T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,293.90	97.2	36	35	1	37,108	0.7	
利便性		T-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,170.40	100.0	52	52	1	28,075	0.5	
利便性		T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	1,171.41	100.0	49	49	1	26,941	0.5	

立地 (地位・ 利便性・ 特殊性) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (注2)	賃貸 可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
											(千円)	構成 割合 (%)
利便性	東京 経済 圏	T-40	KDXレジデンス御徒町	シングル	1,329.79	1,329.79	100.0	51	51	1	29,001	0.6
利便性		T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ ファミリー	1,314.91	1,294.31	98.4	44	43	1	28,965	0.6
利便性		T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,079.90	95.8	46	44	1	22,749	0.4
利便性		T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	989.82	100.0	39	39	1	19,014	0.4
利便性		T-44	KDXレジデンス東武練馬	シングル	931.82	906.41	97.3	37	36	1	17,595	0.3
利便性		T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,582.32	98.8	72	71	1	34,841	0.7
地位		T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,333.19	95.3	40	38	1	36,445	0.7
利便性		T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,671.71	95.8	52	50	1	59,862	1.1
利便性		T-48	KDXレジデンス錦糸町	ファミリー	2,024.81	1,959.06	96.8	33	32	1	42,102	0.8
利便性		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ファミリー	1,756.27	1,756.27	100.0	28	28	1	29,797	0.6
利便性		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	シングル	877.14	877.14	100.0	27	27	1	18,340	0.4
地位		T-51	KDXレジデンス自由が丘	スモール・ ファミリー	1,637.00	1,499.06	91.6	48	44	1	37,326	0.7
利便性		T-52	KDXレジデンス戸越	スモール・ ファミリー	4,591.76	4,517.56	98.4	144	141	1	119,543	2.3
利便性		T-53	KDXレジデンス品川シーサイ ド	シングル	3,314.75	3,314.75	100.0	127	127	1	85,384	1.6
利便性		T-54	KDXレジデンス大島	シングル	2,372.67	2,352.30	99.1	117	116	1	61,718	1.2
利便性		T-55	KDXレジデンス大山	スモール・ ファミリー	4,009.07	3,749.54	93.5	145	135	1	87,909	1.7
地位		T-56	KDXレジデンス半蔵門	ファミリー	4,854.23	4,796.21	98.8	85	84	1	121,405	2.3
利便性		T-57	ビーサイト秋葉原	シングル	1,254.50	1,254.50	100.0	52	52	1	23,882	0.5
地位		T-58	ビュロー神楽坂	シングル	1,809.84	1,809.84	100.0	70	70	1	39,140	0.8
地位		T-59	KDXレジデンス千駄木	ファミリー	3,159.89	3,159.89	100.0	40	40	1	66,749	1.3
地位		T-60	KDXレジデンス成城	スモール・ ファミリー	2,198.56	1,945.10	88.5	38	34	1	37,707	0.7
利便性		T-61	KDXレジデンス秋葉原	スモール・ ファミリー	1,929.61	1,696.25	87.9	32	28	1	37,148	0.7
利便性		T-62	KDXレジデンス入谷	シングル	1,899.29	1,899.29	100.0	57	57	1	37,871	0.7
利便性		T-63	KDXレジデンス立川	シングル	4,314.87	4,136.40	95.9	174	167	1	100,027	1.9
利便性		T-64	KDXレジデンス鶴見	スモール・ ファミリー	3,499.84	3,446.92	98.5	59	58	1	52,103	1.0
利便性		T-65	KDXレジデンス森下千歳	シングル	1,614.28	1,562.04	96.8	65	63	1	38,245	0.7
地位		T-66	KDXレジデンス赤坂	スモール・ ファミリー	1,180.71	1,180.71	100.0	28	28	1	24,592	0.5
利便性		T-67	KDXレジデンス神田	スモール・ ファミリー	1,031.09	1,004.77	97.4	30	29	1	16,501	0.3
地位		T-68	KDXレジデンス恵比寿	スモール・ ファミリー	2,659.66	1,550.90	58.3	65	37	1	20,606	0.4
利便性		地方 経済 圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	スモール・ ファミリー	2,868.75	2,782.96	97.0	63	61	1	28,580
地位	R-2		KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,264.73	98.0	92	90	1	50,652	1.0
利便性	R-3		KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,511.39	89.8	40	36	1	38,182	0.7
利便性	R-4		KDX千早レジデンス	スモール・ ファミリー	2,936.40	2,856.46	97.3	92	89	1	48,057	0.9
利便性	R-5		KDX堺筋本町レジデンス	スモール・ ファミリー	6,385.70	5,834.74	91.4	160	144	1	104,383	2.0
利便性	R-6		KDX新町レジデンス	シングル	2,146.02	1,986.21	92.6	94	87	1	37,975	0.7
地位	R-7		KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,498.49	97.1	80	78	1	57,282	1.1
利便性	R-8		KDX清水レジデンス	スモール・ ファミリー	6,255.16	6,127.14	98.0	148	145	1	74,219	1.4
利便性	R-9		KDXレジデンス大通公園	スモール・ ファミリー	2,762.76	2,656.12	96.1	78	75	1	33,145	0.6
利便性	R-10		KDXレジデンス菊水四条	スモール・ ファミリー	3,413.06	3,342.31	97.9	84	82	1	38,465	0.7

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成28年1月期 決算短信

立地 (地位・ 利便性・ 特殊性) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (注2)	賃貸可 能面積 (㎡) (注3)	賃貸 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)		
											(千円)	構成 割合 (%)	
利便性	地方 経済 圏	R-11	KDXレジデンス豊平公園	スモール・ ファミリー	2,253.81	2,115.82	93.9	65	61	1	22,867	0.4	
地位		R-12	KDXレジデンス上杉	スモール・ ファミリー	2,073.06	1,981.20	95.6	66	63	1	33,288	0.6	
地位		R-13	KDXレジデンス一番町	スモール・ ファミリー	1,818.09	1,768.79	97.3	45	44	1	27,310	0.5	
地位		R-14	KDXレジデンス勾当台	スモール・ ファミリー	1,475.73	1,475.73	100.0	27	27	1	20,205	0.4	
利便性		R-15	KDXレジデンス泉中央	スモール・ ファミリー	2,159.25	2,046.64	94.8	40	38	1	22,376	0.4	
利便性		R-16	KDXレジデンス東桜I	スモール・ ファミリー	6,221.83	5,723.08	92.0	187	172	1	95,813	1.8	
利便性		R-17	KDXレジデンス東桜II	スモール・ ファミリー	2,655.31	2,456.91	92.5	66	61	1	38,154	0.7	
利便性		R-18	KDXレジデンス神宮前	スモール・ ファミリー	2,724.19	2,665.43	97.8	95	93	1	40,176	0.8	
利便性		R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,256.77	95.9	76	72	1	32,964	0.6	
利便性		R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,048.23	95.7	49	47	1	17,760	0.3	
利便性		R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,387.30	100.0	118	118	1	58,544	1.1	
利便性		R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,730.82	97.8	131	128	1	54,443	1.0	
利便性		R-23	KDXレジデンス新大阪	スモール・ ファミリー	1,321.04	1,321.04	100.0	43	43	1	22,221	0.4	
地位		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ファミリー	4,701.87	4,622.60	98.3	61	60	1	53,967	1.0	
利便性		R-25	KDXレジデンス豊中南	スモール・ ファミリー	2,024.50	1,963.80	97.0	70	68	1	29,711	0.6	
利便性		R-26	KDXレジデンス守口	ファミリー	1,942.78	1,942.78	100.0	28	28	1	22,941	0.4	
利便性		R-27	KDXレジデンス三宮	シングル	2,292.72	2,113.35	92.2	86	79	1	39,722	0.8	
地位		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	ファミリー	3,999.01	3,999.01	100.0	21	21	1	66,282	1.3	
利便性		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	シングル	1,889.53	1,860.55	98.5	64	63	1	27,120	0.5	
利便性		R-30	KDXレジデンス天神東II	スモール・ ファミリー	2,602.53	2,561.22	98.4	63	62	1	28,694	0.6	
利便性		R-31	KDXレジデンス天神東I(注10)	スモール・ ファミリー	—	—	—	—	—	—	—	6,063	0.1
利便性		R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,241.10	88.9	36	32	1	29,572	0.6	
地位		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ファミリー	2,098.68	1,929.61	91.9	24	22	1	27,823	0.5	
利便性		R-34	メロディーハイム御殿山	ファミリー	2,297.24	2,176.42	94.7	36	34	1	20,804	0.4	
利便性		R-35	レオバレスFlat新栄	シングル	11,589.95	11,589.95	100.0	274	274	1	121,557	2.3	
地位		R-36	KDXレジデンス甲南山手	スモール・ ファミリー	1,923.22	1,893.35	98.4	55	54	1	34,129	0.7	
利便性		R-37	KDXレジデンス本町橋	スモール・ ファミリー	6,511.88	6,247.15	95.9	134	128	1	111,264	2.1	
特殊性		R-38	KDXレジデンス南草津	シングル	5,735.96	5,735.96	100.0	170	170	1	96,638	1.9	
利便性		R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	スモール・ ファミリー	11,855.63	10,440.09	88.1	212	188	1	174,952	3.4	
利便性		R-40	KDXレジデンス南三条	スモール・ ファミリー	5,269.39	5,116.44	97.1	114	111	1	36,787	0.7	
利便性		R-41	セレニテ北久宝寺	シングル	2,277.14	1,234.20	54.2	85	44	1	9,329	0.2	
合計					286,310.51	274,864.65	96.0	7,243	6,948	104	5,208,136	100.0	

(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(じぐらい)の高さ」を最も重視したものには「地位」を、「生活利便性の高さ」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) 「タイプ」には、当該保有資産における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかの別（ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ）を記載しています。

シングルタイプ（主として単身世帯を対象とする住宅）	スモール・ファミリータイプ（主として夫婦世帯及び乳幼児等がいた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3) 「賃貸可能面積」には、平成28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4) 「賃貸面積」には、平成28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5) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体（ただし、底地を除きます。）の稼働率を記載しています。なお、底地（敷地面積3,040.11㎡）を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.0%になります。

(注6) 「賃貸可能戸数」には、平成28年1月31日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。

(注7) 「賃貸戸数」には、平成28年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注8) 「テナントの総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。平成28年1月31日現在、コスモハイム元住吉(底地)及びラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産のすべてについて、マスターリース契約が締結されており、「テナントの総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数（延べ数）を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は16社となります。

(注9) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の合計を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。また、構成割合は、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(注10) 平成27年9月30日に売却しました。

(注11) 平成27年10月30日に売却しました。

④ 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,530	5,610	4.3	5,450	4.1	4.5
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,000	2,020	4.4	1,970	4.2	4.6
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	951	965	4.3	937	4.1	4.5
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,750	1,770	4.4	1,720	4.2	4.6
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	832	843	4.4	820	4.2	4.6
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,230	3,260	4.8	3,190	4.6	5.0
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,770	-	-	1,770	4.9	5.1
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	707	715	5.1	699	4.9	5.3
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,630	1,640	5.1	1,630	4.9	5.3
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,410	1,420	5.0	1,390	4.8	5.2
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,340	3,380	4.3	3,290	4.1	4.5
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,170	3,210	4.3	3,120	4.1	4.5
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,370	2,400	4.3	2,330	4.1	4.5
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,430	2,460	4.3	2,400	4.1	4.5
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,090	2,110	4.3	2,060	4.1	4.5
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,840	1,860	4.4	1,810	4.2	4.6
T-20	KDXレジデンス高輪	F	935	948	4.2	922	4.0	4.4
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,780	1,800	4.4	1,750	4.2	4.6
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	894	905	4.5	882	4.3	4.7
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	758	768	4.4	747	4.2	4.6
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,660	3,740	4.3	3,620	4.1	4.5
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,260	1,280	4.3	1,250	4.1	4.5
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,760	3,810	4.3	3,710	4.1	4.5
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,460	2,490	4.4	2,430	4.2	4.6
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,180	1,190	4.4	1,160	4.2	4.6
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	826	837	4.4	814	4.2	4.6
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,390	1,410	4.5	1,370	4.3	4.7
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,030	1,040	4.4	1,010	4.2	4.6
T-32	KDXレジデンス三宿	F	855	864	4.4	845	4.2	4.6
T-33	KDXレジデンス用賀	F	796	806	4.5	786	4.3	4.7
T-34	KDXレジデンス下馬	F	679	688	4.5	669	4.3	4.7
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,650	1,660	5.6	1,630	5.4	5.8
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,210	1,220	4.7	1,190	4.5	4.9
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,160	1,170	4.6	1,150	4.4	4.8
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	885	895	4.7	874	4.5	4.9
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	896	906	4.5	885	4.3	4.7
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	971	983	4.6	958	4.4	4.8
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	913	922	4.5	903	4.3	4.7
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	709	717	4.8	701	4.6	5.0
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	619	626	4.8	612	4.6	5.0
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	490	494	4.8	485	4.6	5.0
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	940	949	4.9	930	4.7	5.1
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,090	1,100	4.8	1,070	4.6	5.0
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,950	1,970	4.7	1,920	4.5	4.9
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,540	1,560	4.4	1,520	4.2	4.6
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,140	1,150	4.3	1,120	4.1	4.5
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	631	641	4.5	620	4.3	4.7
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,440	1,460	4.3	1,410	4.1	4.5
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,330	4,380	4.5	4,270	4.3	4.7

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,030	3,070	4.5	2,980	4.3	4.7
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,110	2,140	4.5	2,080	4.3	4.7
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,030	3,070	4.7	2,990	4.5	4.9
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,310	5,350	4.4	5,260	4.1	4.5
T-57	ビーサイト秋葉原	F	901	913	4.5	889	4.3	4.7
T-58	ビュロー神楽坂	F	1,460	1,460	4.4	1,460	4.1	4.4
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,310	2,340	4.5	2,270	4.3	4.7
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,500	1,520	4.4	1,470	4.2	4.6
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,400	1,420	4.4	1,380	4.2	4.6
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,250	1,260	4.7	1,230	4.5	4.9
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,370	3,410	4.6	3,320	4.4	4.8
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,300	1,310	5.3	1,280	5.1	5.5
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,130	1,140	4.6	1,110	4.4	4.8
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,450	1,470	4.2	1,430	4.0	4.4
T-67	KDXレジデンス神田	F	884	896	4.3	872	4.1	4.5
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	3,630	3,700	4.2	3,560	4.0	4.4
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	754	759	5.5	748	5.3	5.7
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,300	1,310	5.3	1,300	5.1	5.5
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,300	1,310	4.9	1,280	4.7	5.1
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,330	1,340	5.1	1,320	4.9	5.3
R-5	KDX堀筋本町レジデンス	F	3,210	3,250	4.8	3,170	4.6	5.0
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,240	1,250	4.9	1,220	4.7	5.1
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,840	1,860	4.9	1,820	4.7	5.1
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,010	2,030	5.1	1,990	4.9	5.3
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	857	864	5.3	849	5.1	5.5
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	928	934	5.5	921	5.3	5.7
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	512	515	5.6	509	5.4	5.8
R-12	KDXレジデンス上杉	D	865	868	5.3	863	5.1	5.5
R-13	KDXレジデンス一番町	D	647	649	5.3	646	5.1	5.5
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	543	549	5.3	541	5.1	5.5
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	593	594	5.4	592	5.2	5.6
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,680	2,710	4.9	2,650	4.7	5.1
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,030	1,040	5.0	1,010	4.8	5.2
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	995	1,000	5.3	989	5.1	5.5
R-19	KDXレジデンス西大路	D	891	900	5.0	887	4.8	5.2
R-20	KDXレジデンス西院	D	485	491	5.0	483	4.8	5.2
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,570	1,580	5.2	1,550	5.0	5.4
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,540	1,550	5.1	1,520	4.9	5.3
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	574	579	5.2	569	5.0	5.4
R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注2)	F	1,382	1,395	5.4	1,368	5.2	5.6
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	819	826	5.3	811	5.1	5.5
R-26	KDXレジデンス守口	F	626	631	5.3	621	5.1	5.5
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,290	1,300	4.8	1,270	4.6	5.0
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,650	1,670	4.7	1,630	4.5	4.9
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	641	645	5.9	637	5.7	6.1
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	824	832	5.1	816	4.9	5.3
R-32	KDXレジデンス西公園	F	836	844	5.2	828	5.0	5.4
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	853	863	5.0	843	4.8	5.2
R-34	メロディーハイム御殿山	F	495	500	5.8	490	5.6	6.0

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
R-35	レオパレスFlat新栄	M	4,020	4,090	5.0	3,950	4.9	5.2
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,100	1,100	4.8	1,080	4.6	5.0
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,440	3,470	4.8	3,400	4.6	5.0
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,260	2,270	5.7	2,250	5.5	5.9
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	D	4,980	5,070	5.0	4,940	4.8	5.2
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,450	1,460	5.2	1,440	5.0	5.4
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,400	1,430	4.8	1,370	4.6	5.0
	合計	-	169,702	169,839	-	167,551	-	-

(注1) 「鑑定評価書」については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）又は大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）又は森井総合鑑定株式会社（記号「M」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額及び収益価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点（平成28年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(注2) 対象不動産は、2棟の建物からなり、鑑定評価額及び収益価格は、2棟の合計の数値を記載しています。直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、KDXレジデンス茨木Iのものを記載しております。KDXレジデンス茨木IIについては、以下のとおりになります。

直接還元利回り5.3%、割引率5.1%、最終還元利回り5.5%

⑤ 建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)				地震リスク 診断報告書
		委託 調査 会社	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注2)	調査書日付 又は 年月	PML値 (%) (注3)
T-1	KDX代官山レジデンス	H	2,620	130,070	平成23年11月	6.02
T-3	KDX大伝馬レジデンス	H	250	40,900	平成23年10月	3.34
T-4	KDX岩本町レジデンス	H	30	22,960	平成23年10月	7.16
T-5	KDX文京千石レジデンス	H	170	64,330	平成23年10月	2.49
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	T	-	48,748	平成23年10月	6.66
T-7	KDX志村坂上レジデンス	H	480	73,310	平成23年10月	2.81
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	H	750	41,420	平成23年10月	5.34
T-11	KDX千葉中央レジデンス	T	-	109,980	平成23年10月	6.23
T-12	KDX川口幸町レジデンス	H	550	51,020	平成23年11月	7.26
T-13	KDXレジデンス白金I	H	4,500	136,210	平成25年5月	2.68
T-15	KDXレジデンス白金II	H	860	113,040	平成25年5月	7.40
T-16	KDXレジデンス南青山	H	500	53,200	平成25年4月	5.97
T-17	KDXレジデンス南麻布	H	2,360	95,680	平成25年4月	5.88
T-18	KDXレジデンス芝公園	H	730	83,640	平成25年4月	11.38
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	T	-	55,348	平成25年5月	6.71
T-20	KDXレジデンス高輪	H	440	30,980	平成25年4月	7.61
T-21	KDXレジデンス西原	H	1,590	75,100	平成25年4月	9.76
T-22	KDXレジデンス代官山II	H	1,620	39,440	平成25年4月	6.40
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	T	-	20,925	平成25年6月	6.25
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	H	760	123,230	平成25年4月	5.27
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	H	1,920	64,150	平成25年4月	6.62
T-26	KDXレジデンス東新宿	H	2,980	120,940	平成25年4月	2.31
T-27	KDXレジデンス四谷	T	-	83,195	平成25年6月	5.46
T-28	KDXレジデンス西新宿	H	730	60,820	平成25年4月	6.20
T-29	KDXレジデンス神楽坂	H	420	36,280	平成25年4月	6.18
T-30	KDXレジデンス二子玉川	T	-	69,627	平成25年5月	3.87
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	H	590	37,710	平成25年5月	6.00
T-32	KDXレジデンス三宿	H	330	37,400	平成25年5月	11.02
T-33	KDXレジデンス用賀	H	10	44,800	平成25年5月	7.01
T-34	KDXレジデンス下馬	H	340	36,170	平成25年5月	8.54
T-35	ラフィネ南馬込	H	19,560	75,840	平成25年5月	7.00
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	H	640	53,470	平成25年4月	7.55
T-37	KDXレジデンス田園調布	H	6,550	53,960	平成25年4月	8.66
T-38	KDXレジデンス多摩川	T	-	32,130	平成25年6月	4.82
T-39	KDXレジデンス門前仲町	H	630	54,120	平成25年5月	6.05
T-40	KDXレジデンス御徒町	H	810	55,320	平成25年5月	7.58
T-41	KDXレジデンス元浅草	H	980	58,660	平成25年5月	8.04
T-42	KDXレジデンス板橋本町	H	5,390	42,060	平成25年4月	4.18
T-43	KDXレジデンス小豆沢	H	530	36,890	平成25年4月	4.42
T-44	KDXレジデンス東武練馬	T	-	24,515	平成25年6月	6.14
T-45	KDXレジデンス横浜関内	H	380	91,140	平成25年4月	5.78
T-46	KDXレジデンス宮前平	T	-	71,511	平成25年5月	6.23
T-47	KDXレジデンス町田	S	-	53,200	平成25年6月12日	8.01
T-48	KDXレジデンス錦糸町	T	-	30,411	平成26年3月	3.97
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	H	830	53,330	平成26年5月	3.96
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	H	510	44,930	平成26年5月	3.72
T-51	KDXレジデンス自由が丘	H	1,220	58,290	平成26年5月	10.68
T-52	KDXレジデンス戸越	T	-	61,081	平成26年5月	13.13

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成28年1月期 決算短信

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)				地震リスク 診断報告書
		委託 調査 会社	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注2)	調査書日付 又は 年月	PML値 (%) (注3)
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	T	-	47,844	平成26年6月	3.81
T-54	KDXレジデンス大島	T	-	30,364	平成26年5月	4.08
T-55	KDXレジデンス大山	T	-	53,370	平成26年6月	3.05
T-56	KDXレジデンス半蔵門	T	-	96,346	平成26年12月	5.15
T-57	ビーサイト秋葉原	H	420	40,060	平成26年11月	4.29
T-58	ビューロー神楽坂	H	1,080	89,100	平成26年11月	1.87
T-59	KDXレジデンス千駄木	H	750	94,710	平成26年11月	6.13
T-60	KDXレジデンス成城	H	390	35,700	平成26年11月	12.11
T-61	KDXレジデンス秋葉原	T	-	27,475	平成26年12月	6.23
T-62	KDXレジデンス入谷	T	-	24,976	平成26年12月	7.83
T-63	KDXレジデンス立川	T	-	69,210	平成26年12月	2.40
T-64	KDXレジデンス鶴見	T	-	91,428	平成26年12月	8.39
T-65	KDXレジデンス森下千歳	H	690	74,570	平成27年5月	7.92
T-66	KDXレジデンス赤坂	T	-	10,108	平成27年9月	5.88
T-67	KDXレジデンス神田	T	-	14,274	平成27年9月	2.41
T-68	KDXレジデンス恵比寿	T	-	17,121	平成27年10月	6.18
R-1	KDX豊平三条レジデンス	H	480	37,990	平成23年10月	0.78
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	H	750	48,900	平成23年10月	1.93
R-3	KDX泉レジデンス	H	300	26,110	平成23年10月	6.41
R-4	KDX千早レジデンス	H	650	41,190	平成23年10月	6.31
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	T	-	148,180	平成23年10月	3.33
R-6	KDX新町レジデンス	T	-	65,424	平成23年10月	8.30
R-7	KDX宝塚レジデンス	T	-	35,657	平成23年10月	7.55
R-8	KDX清水レジデンス	H	2,050	88,710	平成23年10月	1.59
R-9	KDXレジデンス大通公園	H	680	49,240	平成25年5月	1.04
R-10	KDXレジデンス菊水四条	H	1,000	53,820	平成25年5月	0.71
R-11	KDXレジデンス豊平公園	H	940	40,400	平成25年5月	0.96
R-12	KDXレジデンス上杉	H	910	44,320	平成25年5月	1.60
R-13	KDXレジデンス一番町	H	460	32,630	平成25年5月	2.20
R-14	KDXレジデンス勾当台	H	220	31,160	平成25年5月	2.06
R-15	KDXレジデンス泉中央	H	320	26,330	平成25年5月	2.57
R-16	KDXレジデンス東桜I	H	50	115,100	平成25年5月	0.84
R-17	KDXレジデンス東桜II	H	1,240	85,190	平成25年5月	5.94
R-18	KDXレジデンス神宮前	H	560	83,940	平成25年5月	12.78
R-19	KDXレジデンス西大路	H	1,420	48,290	平成25年5月	3.85
R-20	KDXレジデンス西院	H	1,200	39,830	平成25年5月	4.25
R-21	KDXレジデンス難波	H	100	111,610	平成25年5月	8.53
R-22	KDXレジデンス難波南	H	150	114,580	平成25年5月	13.81
R-23	KDXレジデンス新大阪	T	-	28,199	平成25年6月	8.18
R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注5)	H	2,360	136,770	平成25年5月	2.47
R-25	KDXレジデンス豊中南	T	-	36,403	平成25年5月	4.48
R-26	KDXレジデンス守口	T	-	38,761	平成25年6月	8.41
R-27	KDXレジデンス三宮	H	130	57,720	平成25年5月	4.57
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	H	1,930	87,120	平成25年5月	4.16
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	T	-	34,682	平成25年5月	4.84
R-30	KDXレジデンス天神東II	H	2,090	62,150	平成25年5月	0.94
R-32	KDXレジデンス西公園	H	940	54,610	平成25年5月	1.97
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	H	680	32,690	平成25年5月	1.76
R-34	メロディーハイム御殿山	H	16,670	44,210	平成26年5月	3.16

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)				地震リスク 診断報告書
		委 託 調 査 会 社	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注2)	調査書日付 又は 年月	PML値 (%) (注3)
R-35	レオパレスFlat新栄	T	-	155,911	平成26年9月	10.46
R-36	KDXレジデンス甲南山手	T	-	25,215	平成26年9月	3.09
R-37	KDXレジデンス本町橋	T	-	90,781	平成26年12月	8.48
R-38	KDXレジデンス南草津	H	2,060	140,720	平成26年11月	5.33
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	T	-	149,983	平成26年12月	0.80
R-40	KDXレジデンス南三条	T	-	66,239	平成27年9月	0.02
R-41	セレニテ北久宝寺	T	-	19,069	平成27年9月	5.73
合計 (注4)		-	107,230	6,397,971	-	2.12

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

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

(注3) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した平成27年9月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(注4) PML値の「合計」欄については、T-9を除く104物件のポートフォリオPML値を記載しています。

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

⑥ 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

平成28年1月31日現在の本投資法人の保有資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、次のとおりです。なお、本投資法人は、当期末の保有資産に係る構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本「(へ) 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等」において同じです。）の妥当性について第三者による調査を実施しており、いずれの物件についても、本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社の場合）又は建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当該構造計算書に記述されている内容によって、設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨（株式会社ハイ国際コンサルタントの場合）の調査結果を得ています。

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-1	KDX代官山レジデンス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-3	KDX大伝馬レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-4	KDX岩本町レジデンス	旭化成設計株式会社	佐伯建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-5	KDX文京千石レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西武建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	高橋英二建築設計事務所	株式会社Human21	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-7	KDX志村北上レジデンス	株式会社新井組	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	—	—	—	—
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	株式会社平安設計	戸田建設株式会社	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-11	KDX千葉中央レジデンス	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-12	KDX川口幸町レジデンス	株式会社スタイレックス	株式会社本間組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-13	KDXレジデンス白金I	株式会社安宅設計	株式会社熊谷組	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-15	KDXレジデンス白金II	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-16	KDXレジデンス南青山	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-17	KDXレジデンス南麻布	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-18	KDXレジデンス芝公園	株式会社間組	株式会社間組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	株式会社アルカディア建築設計事務所	オリエンタル建設株式会社	東京都港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-20	KDXレジデンス高輪	株式会社ヒロ・デザイン・オフィス	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-21	KDXレジデンス西原	東急建設株式会社	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-22	KDXレジデンス代官山II	株式会社設計工房アーキマン	勝村建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	ケネディクス・デベロップメント株式会社	志真建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	株式会社一級建築士事務所アルテ・ワン	五洋建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	有限会社空間企画研究所	馬淵建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-26	KDXレジデンス東新宿	有限会社アイデアプランニング	みらい建設工業株式会社	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-27	KDXレジデンス四谷	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	東海興業株式会社	株式会社東京建築検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-28	KDXレジデンス西新宿	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-29	KDXレジデンス神楽坂	イングレス株式会社	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成28年1月期 決算短信

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-30	KDXレジデンス二子玉川	株式会社スピリッツ・オフィス	大豊建設株式会社	東京都世田谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-32	KDXレジデンス三宿	株式会社スタジオ建築計画	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-33	KDXレジデンス用賀	株式会社グローバン企画	馬淵建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-34	KDXレジデンス下馬	有限会社イズム建築計画	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-35	ラフィネ南馬込	株式会社社諒建築設計事務所	日産建設株式会社	東京都大田区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	有限会社福家設計事務所	株式会社藤木工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-37	KDXレジデンス田園調布	株式会社フジタ	株式会社フジタ	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-38	KDXレジデンス多摩川	株式会社IAO竹田設計	松井建設株式会社	東京都大田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-39	KDXレジデンス門前仲町	株式会社野村設計	株式会社JAL建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-40	KDXレジデンス御徒町	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-41	KDXレジデンス元浅草	株式会社石橋組	株式会社石橋組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-42	KDXレジデンス板橋本町	株式会社エスポワール	新日本建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-43	KDXレジデンス小豆沢	株式会社石黒設計	野村建設工業株式会社、株式会社福子工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-44	KDXレジデンス東武練馬	有限会社森田中山建築設計事務所	株式会社コバ建設	東京都練馬区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-45	KDXレジデンス横浜関内	株式会社スーパージョン	株式会社浅沼組	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-46	KDXレジデンス宮前平	株式会社スピリッツ・オフィス	株式会社熊谷組	神奈川県川崎市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-47	KDXレジデンス町田	株式会社NEOデザイン	株式会社イチケン	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-48	KDXレジデンス錦糸町	株式会社丸洋	南海辰村建設株式会社	財団法人 住宅金融普及協会	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ネス・プラン株式会社	株式会社片山組	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	住友建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-51	KDXレジデンス自由が丘	株式会社空間システム研究所	株式会社ピーエス三菱	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-52	KDXレジデンス戸越	旭化成設計株式会社	北野建設株式会社	東京都品川区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	株式会社エムエーシー建築事務所	多田建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-54	KDXレジデンス大島	有限会社キメラ	多田建設株式会社	東京都江東区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-55	KDXレジデンス大山	株式会社エフ・アイ・オウアソシエイツ	南海辰村建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-56	KDXレジデンス半蔵門	株式会社スルガコーポレーション	株式会社スルガコーポレーション	イーホームズ株式会社	株式会社アセツツアールアンドディー
T-57	ビーサイト秋葉原	有限会社アトリエルナ 一級建築士事務所	石橋建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-58	ビューロー神楽坂	株式会社フォルム建築計画研究所	松井建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-59	KDXレジデンス千駄木	株式会社現代建築研究所	藤木工務店・住友建設・佐藤秀建設共同企業体	東京都文京区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-60	KDXレジデンス成城	株式会社ライフコート	馬淵建設株式会社	有限責任中間法人日本住宅性能評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-61	KDXレジデンス秋葉原	株式会社プロス・G 一級建築士事務所	井上工業株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-62	KDXレジデンス入谷	株式会社都志デザイン	安藤建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-63	KDXレジデンス立川	株式会社未来図建設 一級建築士事務所	株式会社未来図建設	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-64	KDXレジデンス鶴見	株式会社アイ・エヌ・エー新建築研究所	白石建設株式会社	神奈川県横浜市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-65	KDXレジデンス森下千歳	株式会社タイセイ建築研究所	株式会社植木組	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成28年1月期 決算短信

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-66	KDXレジデンス赤坂	株式会社木下昌大建築設計事務所	北野建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-67	KDXレジデンス神田	株式会社IAO竹田設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター	－(注3)
T-68	KDXレジデンス恵比寿	株式会社IAO竹田設計	北野建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	－(注3)
R-1	KDX豊平三条レジデンス	山一・白川設計共同企業体	山一建設株式会社	北海道札幌市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-3	KDX泉レジデンス	株式会社岸設計	株式会社守谷商会	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-4	KDX千早レジデンス	ISO設計株式会社	大井建設株式会社	愛知県名古屋	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社京阪都市設計	岩出建設株式会社	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-6	KDX新町レジデンス	株式会社カイ設計	株式会社森本組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社藏建築設計事務所	佐藤工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-8	KDX清水レジデンス	株式会社さとうベネック	株式会社奥村組・株式会社さとうベネック	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-9	KDXレジデンス大通公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-10	KDXレジデンス菊水四条	株式会社アイ・エー・シー	青木あすなろ建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-11	KDXレジデンス豊平公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-12	KDXレジデンス上杉	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-13	KDXレジデンス一番町	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-14	KDXレジデンス勾当台	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-15	KDXレジデンス泉中央	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-16	KDXレジデンス東桜I	ISO設計株式会社	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-17	KDXレジデンス東桜II	株式会社ケイブラン	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-18	KDXレジデンス神宮前	株式会社澤田建築事務所	大井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-19	KDXレジデンス西大路	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-20	KDXレジデンス西院	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-21	KDXレジデンス難波	株式会社ナカノフドー建設	株式会社ナカノフドー建設	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-22	KDXレジデンス難波南	株式会社奥村組	株式会社奥村組	財団法人日本建築総合試験所	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-23	KDXレジデンス新大阪	信和建設株式会社	信和建設株式会社	財団法人大阪市建築技術協会	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	I 株式会社間組 II ハザマサービス株式会社、株式会社間組	I 株式会社間組 II 株式会社掛谷工務店	大阪府茨木市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-25	KDXレジデンス豊中南	株式会社生原建築事務所	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-26	KDXレジデンス守口	株式会社楡建築企画設計	栗本建設工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-27	KDXレジデンス三宮	株式会社空間計画研究所	フジ工務店株式会社	建築検査機構株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店・株式会社イチケン・株式会社永瀬建設工業	兵庫県	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	株式会社真野設計	松本建設株式会社	ハウスプラス中国住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-30	KDXレジデンス天神東II	大山設計事務所	株式会社森本組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-32	KDXレジデンス西公園	株式会社マサキ設計事務所	株式会社銭高組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	有限会社福永博建築研究所	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-34	メロディーハイム御殿山	小川康夫建築設計事務所	近藤建設工業株式会社	大阪府枚方市	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
R-35	レオパレスFlat新栄	有限会社アルキネット・ デザイナー級建築士 事務所	三井住友建設株式会社	財団法人日本建築 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-36	KDXレジデンス甲南山手	有限会社畑田建築計画所	株式会社鶴崎高橋組	日本テストング株式会 社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-37	KDXレジデンス本町橋	株式会社ワイズデザイン 建築設計室	株式会社鍛冶田工務店	建築検査機構株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-38	KDXレジデンス南草津	アーキネット京都1級 建築士事務所	松井建設株式会社	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	小野設計株式会社一級 建築士事務所 株式会社ピーエス三菱九 州支店一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	ピーエス三菱・吉川・内 藤建設工事共同企業体	日本ERI株式会社	－(注2)
R-40	KDXレジデンス南三条	株式会社エヌ・エイ・デ ィー	株式会社オオサワ建設	株式会社国際確認検査セ ンター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-41	セレンテ北久宝寺	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査セ ンター	－(注3)

(注1) 設計者、施工者、建築確認機関の各欄に記載の名称については、各物件の竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

(注2) R-39については、日本ERI株式会社が旧建築基準法施行令第36条第4項の認定に関する性能評価を行っています。

(注3) T-67、T-68及びR-41については、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けています。

⑦ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第9期（平成28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-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28年2月 至 平成28年7月	27,378	—	—
T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都 渋谷区	大規模修繕工事	自 平成28年2月 至 平成28年7月	24,000	—	—
T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都 文京区	機械式駐車場設備 交換工事	自 平成28年2月 至 平成28年7月	6,600	—	—
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府 大阪市	昇降機設備交換工事	自 平成28年2月 至 平成28年7月	4,511	—	—
R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県 名古屋市	LED化工事	自 平成28年2月 至 平成28年7月	4,300	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期（平成28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167,854千円であり、修繕費に計上した203,469千円と合わせ、合計371,324千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-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 9月 至 平成28年 1月	40,781
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11月 至 平成28年 1月	17,200
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28年 1月 至 平成28年 1月	4,544
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11月 至 平成27年12月	4,187
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府 大阪市	共用部LED化工事	自 平成27年11月 至 平成27年11月	3,990
その他					97,150
ポートフォリオ全体					167,854

(C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第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	第8期 自平成27年8月1日 至平成28年1月31日
当期首積立金残高	82,312千円	157,138千円	429,928千円	706,095千円	777,091千円
当期積立額	92,238千円	274,060千円	288,867千円	94,397千円	189,992千円
当期積立金取崩額	17,412千円	1,270千円	12,699千円	23,401千円	28,460千円
次期繰越額	157,138千円	429,928千円	706,095千円	777,091千円	938,623千円

(3) 主要なテナントの概要

平成28年1月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、次のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
株式会社長谷工ライ ブネット	不動産 管理業	T-12	KDX川口幸町レジデンス	2,419.96	88,008	8,179	平成29年1月31日
		T-22	KDXレジデンス代官山II	985.10	46,584	8,404	平成28年8月6日
		T-26	KDXレジデンス東新宿	4,268.51	204,126	22,152	平成28年8月6日
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	890.93	46,908	6,800	平成28年8月6日
		T-33	KDXレジデンス用賀	1,012.80	43,344	6,707	平成28年8月6日
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,526.98	75,384	9,695	平成28年8月6日
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1,170.40	54,204	7,424	平成28年8月6日
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1,079.90	44,664	5,297	平成28年8月6日
		T-47	KDXレジデンス町田	3,671.71	111,597	19,734	平成28年8月6日
		T-54	KDXレジデンス大島	2,352.30	119,724	12,320	平成28年8月6日
		T-55	KDXレジデンス大山	3,749.54	162,330	21,499	平成28年8月6日
		T-59	KDXレジデンス千駄木	3,159.89	122,560	30,912	平成28年2月4日
		T-62	KDXレジデンス入谷	1,899.29	74,772	8,721	平成28年2月4日
		T-63	KDXレジデンス立川	4,136.40	176,628	17,738	平成28年2月4日
		R-19	KDXレジデンス西大路	2,256.77	62,002	6,151	平成28年8月6日
		R-20	KDXレジデンス西院	1,048.23	33,612	2,321	平成28年8月6日
		R-21	KDXレジデンス難波	3,387.30	110,965	10,003	平成28年8月6日
		R-22	KDXレジデンス難波南	3,730.82	111,196	9,981	平成28年8月6日
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	4,622.60	103,356	10,580	平成28年8月6日
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1,963.80	57,336	3,797	平成28年8月6日
		R-26	KDXレジデンス守口	1,942.78	44,532	3,474	平成28年8月6日
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	3,999.01	133,056	26,036	平成28年8月6日
		R-30	KDXレジデンス天神東II	2,561.22	56,676	4,139	平成28年8月6日
		R-32	KDXレジデンス西公園	2,241.10	51,720	7,068	平成28年8月6日
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	1,929.61	52,380	6,854	平成28年8月6日
		R-34	メロディーハイム御殿山	2,176.42	37,464	7,329	平成28年8月6日
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	10,440.09	285,487	22,666	平成28年2月4日		
株式会社タイセイ・ ハウジープロパティ	不動産 管理業	T-3	KDX大伝馬レジデンス	2,310.78	107,882	11,686	平成28年4月30日
		T-4	KDX岩本町レジデンス	1,068.25	51,096	4,974	平成28年4月30日
		T-5	KDX文京千石レジデンス	2,054.10	97,284	9,862	平成28年4月30日
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	5,764.36	181,982	33,208	平成28年4月30日
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	3,505.31	116,935	14,700	平成28年4月30日
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	748.96	40,416	6,047	平成28年8月6日
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,959.06	74,748	8,052	平成28年3月27日
		T-64	KDXレジデンス鶴見	3,446.92	94,001	16,059	平成28年2月4日
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,562.04	71,785	11,063	平成28年5月31日
		R-3	KDX泉レジデンス	2,511.39	67,200	9,957	平成28年4月30日
		R-4	KDX千早レジデンス	2,856.46	88,248	10,520	平成28年4月30日
		R-8	KDX清水レジデンス	6,127.14	133,428	13,192	平成28年4月30日
		R-16	KDXレジデンス東桜I	5,723.08	175,316	12,842	平成28年8月6日
		R-17	KDXレジデンス東桜II	2,456.91	69,944	10,949	平成28年8月6日
		R-18	KDXレジデンス神宮前	2,665.43	74,730	8,782	平成28年8月6日

テナント名	業種	物件 番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
アール・エー・ア セット・マネジメ ント株式会社	不動産 管理業	T-1	KDX代官山レジデンス	5,305.20	291,315	73,483	平成28年4月30日
		T-13	KDXレジデンス白金I	3,572.26	187,366	82,848	平成28年8月6日
		T-15	KDXレジデンス白金II	2,835.76	167,905	43,240	平成28年8月6日
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,806.98	103,368	14,382	平成28年8月6日
		T-20	KDXレジデンス高輪	1,034.27	52,200	7,124	平成28年8月6日
		T-27	KDXレジデンス四谷	2,906.38	133,662	29,944	平成28年8月6日
		T-32	KDXレジデンス三宿	1,051.91	49,440	6,576	平成28年8月6日
		T-34	KDXレジデンス下馬	801.88	38,856	5,530	平成28年8月6日
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	906.41	34,080	4,392	平成28年8月6日
		T-52	KDXレジデンス戸越	4,517.56	227,304	32,646	平成28年8月6日
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	3,314.75	166,932	21,150	平成28年8月6日
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,796.21	243,612	36,257	平成28年2月4日
		T-66	KDXレジデンス赤坂	1,180.71	72,672	9,653	平成28年9月29日
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	1,550.90	105,780	12,066	平成28年10月29日

(注1) 「年間賃料」とは、第8期末(平成28年1月31日)現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された賃料及び共益費(契約書上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額(千円未満を切り捨てています。)を記載しています。

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

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

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期 (平成27年8月1日～平成28年1月31日) : 184日間 ※平成28年1月31日現在

地域区分		東京経済圏														
物件番号		T-1	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-9	T-10	T-11	T-12	T-13	T-15	T-16	T-17	
物件名称		KDX代官山 レジデンス	KDX大伝馬 レジデンス	KDX岩本町 レジデンス	KDX文京千石 レジデンス	KDX吾妻橋 レジデンス	KDX志村坂上 レジデンス	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II	KDXレジデンス 南青山	KDXレジデンス 南麻布	
取得年月日		平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年4月26日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	
価格情報	取得価格(百万円)	4,700	1,775	822	1,488	650	2,830	1,750	637	1,480	1,150	3,000	2,800	2,230	2,080	
	構成比率	3.2%	1.2%	0.6%	1.0%	0.4%	1.9%	1.2%	0.4%	1.0%	0.8%	2.0%	1.9%	1.5%	1.4%	
	貸借対照表計上額(百万円)	4,766	1,764	819	1,493	643	2,791	1,798	643	1,432	1,154	3,042	2,836	2,255	2,101	
	期末評価額(百万円)	5,530	2,000	951	1,750	832	3,230	1,770	707	1,630	1,410	3,340	3,170	2,370	2,430	
	構成比率	3.3%	1.2%	0.6%	1.0%	0.5%	1.9%	1.0%	0.4%	1.0%	0.8%	2.0%	1.9%	1.4%	1.4%	
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	86	54	36	77	41	85	-	35	106	61	50	85	20	62	
	賃貸可能面積(m ²)	5,338.99	2,353.23	1,131.24	2,054.10	1,054.83	6,117.48	3,040.11	2,123.46	3,546.91	2,491.66	3,617.32	2,889.66	1,680.79	2,785.42	
	賃貸面積(m ²)	5,305.20	2,310.78	1,068.25	2,054.10	1,031.09	5,764.36	3,040.11	2,123.46	3,505.31	2,419.96	3,572.26	2,835.76	1,592.70	2,751.80	
	稼働率															
	平成28年1月31日	99.4%	98.2%	94.4%	100.0%	97.7%	94.2%	-	100.0%	98.8%	97.1%	98.8%	98.1%	94.8%	98.8%	
	平成27年7月31日	96.6%	96.4%	100.0%	97.7%	100.0%	97.5%	-	100.0%	91.9%	98.2%	100.0%	97.8%	97.7%	96.0%	
	平成27年1月31日	90.6%	96.4%	100.0%	98.7%	95.5%	97.6%	-	97.2%	88.9%	81.2%	97.3%	97.5%	90.9%	95.2%	
	平成26年7月31日	98.2%	92.2%	96.4%	99.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	90.6%	91.7%	96.1%	96.0%	92.9%	90.2%	
	平成26年1月31日	94.1%	96.4%	100.0%	91.2%	97.7%	97.8%	-	91.3%	94.6%	98.2%	97.1%	98.9%	95.8%	91.1%	
平成25年7月31日	95.5%	96.3%	97.2%	93.3%	95.4%	95.2%	-	100.0%	96.9%	96.6%	-	-	-	-		
平成25年1月31日	96.8%	96.2%	100.0%	97.7%	93.1%	93.1%	-	88.5%	96.7%	95.2%	-	-	-	-		
平成24年7月31日	94.0%	90.7%	100.0%	91.2%	95.5%	96.5%	-	97.2%	96.9%	90.1%	-	-	-	-		
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①賃貸事業収入合計(千円)	157,782	57,431	26,772	49,745	25,277	101,911	43,749	25,179	59,486	47,813	110,893	89,798	64,517	69,312	
	賃貸事業収入	142,350	53,968	25,685	45,918	23,797	91,623	43,749	24,100	55,771	43,694	93,110	84,230	62,499	64,487	
	その他賃貸事業収入	15,432	3,462	1,087	3,827	1,479	10,287	-	1,079	3,715	4,119	17,782	5,568	2,018	4,824	
	②賃貸事業費用合計(千円)	30,265	9,336	6,203	10,085	6,144	17,741	1,132	5,961	17,567	10,186	31,757	15,975	10,276	15,995	
	管理委託費	9,457	4,059	2,187	3,786	2,436	6,564	-	2,469	5,726	2,582	6,546	5,171	3,790	6,881	
	公租公課	8,755	2,825	1,247	2,441	1,269	5,609	1,126	1,587	3,851	2,774	7,513	4,456	3,287	3,735	
	水道光熱費	6,249	539	329	590	284	1,287	-	428	1,031	788	13,976	1,607	1,881	610	
	修繕費	2,421	899	1,402	1,728	1,426	2,512	-	771	3,490	2,109	2,386	1,861	417	2,985	
	保険料	171	63	30	56	32	153	-	48	101	66	125	92	47	83	
	信託報酬・その他	3,208	950	1,005	1,482	696	1,614	6	656	3,364	1,863	1,207	2,240	851	1,699	
③NOI(=①-②)(千円)	127,517	48,094	20,569	39,659	19,132	84,169	42,617	19,217	41,919	37,627	79,136	73,823	54,240	53,316		
④減価償却費(千円)	15,598	10,526	5,210	6,497	4,883	21,304	-	3,490	17,160	7,220	7,589	6,635	3,213	6,745		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	111,919	37,567	15,358	33,162	14,248	62,865	42,617	15,727	24,759	30,406	71,547	67,188	51,026	46,571		
⑥資本的支出(千円)	2,610	132	-	835	173	930	-	2,008	2,609	317	-	-	193	1,780		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	124,906	47,961	20,569	38,824	18,958	83,239	42,617	17,208	39,310	37,309	79,136	73,823	54,047	51,535		
参考情報	経費率(=⑥/①)	19.2%	16.3%	23.2%	20.3%	24.3%	17.4%	2.6%	23.7%	29.5%	21.3%	28.6%	17.8%	15.9%	23.1%	
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	17,511	5,650	2,495	4,883	2,538	11,220	2,255	3,175	7,687	5,554	15,027	8,913	6,575	7,470	
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期 (平成27年8月1日～平成28年1月31日) : 184日間 ※平成28年1月31日現在

地域区分		東京経済圏													
物件番号		T-18	T-19	T-20	T-21	T-22	T-23	T-24	T-25	T-26	T-27	T-28	T-29	T-30	T-31
物件名称		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	KDXレジデンス 日本橋水天宫	KDXレジデンス 日本橋箱崎	KDXレジデンス 東新宿	KDXレジデンス 四谷	KDXレジデンス 西新宿	KDXレジデンス 神楽坂	KDXレジデンス 二子玉川	KDXレジデンス 駒沢公園
取得年月日		平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日
価格情報	取得価格(百万円)	1,781	1,560	770	1,450	730	650	3,240	1,147	3,270	2,260	1,000	720	1,250	920
	構成比率	1.2%	1.1%	0.5%	1.0%	0.5%	0.4%	2.2%	0.8%	2.2%	1.5%	0.7%	0.5%	0.8%	0.6%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,798	1,576	779	1,466	743	656	3,269	1,159	3,295	2,286	1,011	727	1,270	929
	期末評価額(百万円)	2,090	1,840	935	1,780	894	758	3,660	1,260	3,760	2,460	1,180	826	1,390	1,030
	構成比率	1.2%	1.1%	0.6%	1.0%	0.5%	0.4%	2.2%	0.7%	2.2%	1.4%	0.7%	0.5%	0.8%	0.6%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	64	76	27	39	17	16	79	60	179	42	54	34	38	32
	賃貸可能面積(m ²)	2,507.52	1,849.00	1,034.27	2,310.08	985.10	748.96	5,534.86	1,537.38	4,358.43	3,101.16	1,345.92	890.93	2,339.62	1,020.18
	賃貸面積(m ²)	2,371.50	1,806.98	1,034.27	2,163.52	985.10	748.96	5,534.86	1,513.21	4,268.51	2,906.38	1,345.92	890.93	2,339.62	1,020.18
	稼働率														
	平成28年1月31日	94.6%	97.7%	100.0%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	97.9%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年7月31日	93.7%	97.7%	97.4%	97.5%	100.0%	87.6%	100.0%	97.1%	98.0%	100.0%	98.5%	97.2%	92.1%	97.8%
	平成27年1月31日	93.3%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	91.4%	99.0%	93.9%	98.2%	94.3%	100.0%	100.0%
	平成26年7月31日	94.0%	94.3%	91.0%	97.6%	90.9%	100.0%	100.0%	95.3%	97.9%	89.1%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成26年1月31日	100.0%	94.3%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%	95.9%	93.9%	95.2%	94.4%	97.0%	97.8%
平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計(千円)	59,653	52,900	27,028	48,502	28,178	22,125	93,800	38,978	107,798	75,369	34,650	24,183	41,133	28,447
	賃貸事業収入	56,942	49,499	25,334	44,152	23,253	19,892	90,600	37,215	101,494	67,997	33,372	23,078	37,515	26,870
	その他賃貸事業収入	2,711	3,400	1,694	4,350	4,924	2,233	3,200	1,762	6,303	7,372	1,278	1,105	3,618	1,576
	②賃貸事業費用合計(千円)	10,629	11,817	5,956	10,370	5,312	4,296	11,670	7,117	21,499	19,433	8,476	5,133	10,037	6,758
	管理委託費	3,975	4,369	2,366	3,832	2,160	1,847	1,607	2,660	8,251	7,900	3,385	1,985	3,701	2,107
	公租公課	2,901	2,483	1,469	3,020	1,628	1,136	4,979	1,726	5,532	4,905	1,705	1,022	2,094	1,247
	水道光熱費	647	522	381	832	210	322	1,108	457	1,606	1,172	371	292	459	393
	修繕費	1,560	2,085	648	1,543	817	188	2,488	1,313	3,365	2,664	2,460	976	2,626	2,294
	保険料	65	59	28	69	28	26	145	43	126	139	37	25	60	28
信託報酬・その他	1,479	2,296	1,061	1,071	468	774	1,340	916	2,617	2,651	516	830	1,093	687	
③NOI(=①-②)(千円)	49,024	41,082	21,072	38,132	22,865	17,829	82,129	31,860	86,298	55,935	26,174	19,050	31,095	21,688	
④減価償却費(千円)	5,757	6,030	2,744	5,643	977	2,800	17,602	6,459	11,544	9,094	3,806	3,293	5,225	4,580	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	43,266	35,052	18,327	32,488	21,887	15,029	64,527	25,400	74,754	46,841	22,367	15,756	25,870	17,108	
⑥資本的支出(千円)	265	2,356	-	931	334	-	6,207	551	752	-	-	-	-	882	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	48,758	38,726	21,072	37,200	22,530	17,829	75,922	31,309	86,020	55,183	26,174	19,050	29,547	20,806	
参考情報	経費率(=②/①)	17.8%	22.3%	22.0%	21.4%	18.9%	19.4%	12.4%	18.3%	19.9%	25.8%	24.5%	21.2%	24.4%	23.8%
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	5,802	4,967	2,938	6,040	3,256	2,273	9,958	3,452	11,064	9,810	3,411	2,045	4,190	2,494
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期 (平成27年8月1日～平成28年1月31日) : 184日間 ※平成28年1月31日現在

地域区分		東京経済圏													
物件番号		T-32	T-33	T-34	T-35	T-36	T-37	T-38	T-39	T-40	T-41	T-42	T-43	T-44	T-45
物件名称		KDXレジデンス 三宿	KDXレジデンス 用賀	KDXレジデンス 下馬	ラフィネ南馬込	KDXレジデンス 雪谷大塚	KDXレジデンス 田園調布	KDXレジデンス 多摩川	KDXレジデンス 門前仲町	KDXレジデンス 御徒町	KDXレジデンス 元浅草	KDXレジデンス 板橋本町	KDXレジデンス 小豆沢	KDXレジデンス 東武練馬	KDXレジデンス 横浜関内
取得年月日		平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日
価格情報	取得価格(百万円)	760	700	600	1,250	1,050	1,000	776	773	850	800	620	550	420	800
	構成比率	0.5%	0.5%	0.4%	0.8%	0.7%	0.7%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	770	710	611	1,259	1,059	1,023	777	780	860	811	626	573	421	807
	期末評価額(百万円)	855	796	679	1,650	1,210	1,160	885	896	971	913	709	619	490	940
	構成比率	0.5%	0.5%	0.4%	1.0%	0.7%	0.7%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	0.4%	0.4%	0.3%	0.6%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	39	38	29	56	72	36	52	49	51	44	46	39	37	72
	賃貸可能面積(m ²)	1,103.82	1,012.80	829.05	2,408.56	1,526.98	2,359.44	1,170.40	1,171.41	1,329.79	1,314.91	1,127.58	989.82	931.82	1,602.16
	賃貸面積(m ²)	1,051.91	1,012.80	801.88	2,408.56	1,526.98	2,293.90	1,170.40	1,171.41	1,329.79	1,294.31	1,079.90	989.82	906.41	1,582.32
	稼働率														
	平成28年1月31日	95.3%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	95.8%	100.0%	97.3%	98.8%
	平成27年7月31日	97.7%	100.0%	97.0%	100.0%	98.4%	97.2%	96.4%	96.2%	100.0%	92.4%	96.1%	94.1%	100.0%	97.2%
	平成27年1月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	97.5%	100.0%	94.3%	93.9%	90.9%	97.8%	89.2%
	平成26年7月31日	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	97.3%	100.0%	98.2%	95.5%	100.0%	97.5%	97.7%	90.9%	96.6%	90.9%
	平成26年1月31日	97.7%	97.5%	96.9%	100.0%	95.9%	97.2%	96.5%	84.3%	96.2%	93.3%	96.0%	96.7%	100.0%	92.3%
平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計(千円)	25,349	23,577	20,560	51,614	38,909	37,108	28,075	26,941	29,001	28,965	22,749	19,014	17,595	34,841
	賃貸事業収入	23,961	21,213	19,665	51,614	37,147	34,492	25,883	25,890	28,687	27,848	21,811	17,873	17,064	31,845
	その他賃貸事業収入	1,388	2,363	895	-	1,761	2,616	2,191	1,050	314	1,117	938	1,141	530	2,995
	②賃貸事業費用合計(千円)	9,071	4,875	4,433	3,196	9,619	6,414	8,780	5,088	5,061	5,868	6,652	9,656	4,117	7,860
	管理委託費	2,469	1,750	1,646	464	3,506	2,710	2,799	2,419	2,077	2,525	2,235	2,682	1,800	3,673
	公租公課	1,430	1,263	781	2,069	1,935	1,855	1,507	1,285	1,665	1,514	1,237	1,218	1,097	1,681
	水道光熱費	255	403	217	-	519	550	432	412	348	447	325	219	190	718
	修繕費	3,112	690	1,093	90	1,651	511	2,421	332	259	710	1,453	4,990	394	830
	保険料	31	26	20	52	44	50	38	31	33	39	29	29	26	51
	信託報酬・その他	1,772	741	674	519	1,963	736	1,579	606	677	630	1,371	515	608	904
③NOI(=①-②)(千円)	16,277	18,701	16,126	48,417	29,289	30,694	19,295	21,852	23,940	23,096	16,096	9,358	13,478	26,980	
④減価償却費(千円)	3,075	2,596	2,223	3,971	5,429	3,471	5,862	3,912	3,726	4,388	4,192	3,224	3,761	5,866	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	13,202	16,105	13,903	44,445	23,860	27,222	13,432	17,940	20,214	18,708	11,903	6,133	9,717	21,114	
⑥資本的支出(千円)	419	124	115	-	-	1,696	111	-	752	3,679	-	17,200	-	884	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	15,857	18,577	16,011	48,417	29,289	28,998	19,183	21,852	23,188	19,417	16,096	△7,841	13,478	26,096	
参考情報	経費率(=②/①)	35.8%	20.7%	21.6%	6.2%	24.7%	17.3%	31.3%	18.9%	17.5%	20.3%	29.2%	50.8%	23.4%	22.6%
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	2,861	2,527	1,562	4,139	3,870	3,711	3,015	2,571	3,330	3,028	2,474	2,436	2,194	3,362
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期 (平成27年8月1日～平成28年1月31日) : 184日間 ※平成28年1月31日現在

地域区分		東京経済圏														
物件番号		T-46	T-47	T-48	T-49	T-50	T-51	T-52	T-53	T-54	T-55	T-56	T-57	T-58	T-59	
物件名称		KDXレジデンス 宮前平	KDXレジデンス 町田	KDXレジデンス 錦糸町	KDXレジデンス 日本橋浜町	KDXレジデンス 日本橋人形町	KDXレジデンス 自由が丘	KDXレジデンス 戸越	KDXレジデンス 品川シーサイド	KDXレジデンス 大島	KDXレジデンス 大山	KDXレジデンス 半蔵門	ピーサイト 秋葉原	ビューロー 神楽坂	KDXレジデンス 千駄木	
取得年月日		平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成26年3月28日	平成26年8月7日	平成26年8月7日	平成26年8月7日	平成26年8月7日	平成26年8月7日	平成26年8月7日	平成26年8月7日	平成26年8月7日	平成27年2月5日	平成27年2月5日	平成27年2月5日	平成27年2月5日
価格情報	取得価格(百万円)	999	1,800	1,350	996	530	1,268	3,745	2,593	1,857	2,679	4,832	850	1,360	2,200	
	構成比率	0.7%	1.2%	0.9%	0.7%	0.4%	0.9%	2.5%	1.7%	1.3%	1.8%	3.3%	0.6%	0.9%	1.5%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,008	1,800	1,379	1,022	545	1,340	3,829	2,656	1,904	2,748	4,964	877	1,398	2,322	
	期末評価額(百万円)	1,090	1,950	1,540	1,140	631	1,440	4,330	3,030	2,110	3,030	5,310	901	1,460	2,310	
	構成比率	0.6%	1.1%	0.9%	0.7%	0.4%	0.8%	2.6%	1.8%	1.2%	1.8%	3.1%	0.5%	0.9%	1.4%	
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	40	52	33	28	27	48	144	127	117	145	85	52	70	40	
	賃貸可能面積(m ²)	2,448.27	3,832.53	2,024.81	1,756.27	877.14	1,637.00	4,591.76	3,314.75	2,372.67	4,009.07	4,854.23	1,254.50	1,809.84	3,159.89	
	賃貸面積(m ²)	2,333.19	3,671.71	1,959.06	1,756.27	877.14	1,499.06	4,517.56	3,314.75	2,352.30	3,749.54	4,796.21	1,254.50	1,809.84	3,159.89	
	稼働率															
	平成28年1月31日	95.3%	95.8%	96.8%	100.0%	100.0%	91.6%	98.4%	100.0%	99.1%	93.5%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
	平成27年7月31日	95.3%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	87.9%	98.2%	93.4%	98.3%	91.3%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	
	平成27年1月31日	90.0%	94.5%	97.3%	100.0%	90.9%	87.7%	97.0%	89.4%	100.0%	91.2%	-	-	-	-	
	平成26年7月31日	92.1%	94.0%	87.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	平成26年1月31日	95.2%	88.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①賃貸事業収入合計(千円)	36,445	59,862	42,102	29,797	18,340	37,326	119,543	85,384	61,718	87,909	121,405	23,882	39,140	66,749	
	賃貸事業収入	33,608	54,942	36,489	29,724	18,126	35,360	111,732	80,243	59,805	79,009	112,820	23,882	39,000	59,766	
	その他賃貸事業収入	2,836	4,919	5,612	73	214	1,966	7,811	5,141	1,913	8,899	8,584	-	140	6,983	
	②賃貸事業費用合計(千円)	7,860	14,927	8,767	4,814	4,132	11,522	20,477	18,686	10,098	17,890	19,033	951	4,881	10,548	
	管理委託費	2,858	4,100	2,493	1,019	1,976	2,971	6,744	5,306	4,067	4,633	6,702	55	1,348	3,594	
	公租公課	2,039	3,584	2,320	1,572	980	1,870	5,563	4,669	2,787	4,861	-	-	-	-	
	水道光熱費	574	839	588	349	260	351	674	1,048	616	1,056	1,278	-	693	3,644	
	修繕費	1,581	4,368	1,791	1,393	201	4,490	3,861	3,938	908	3,901	5,208	406	1,842	2,089	
	保険料	66	112	74	44	25	42	149	114	77	122	147	37	57	94	
信託報酬・その他	740	1,921	1,499	434	688	1,795	3,483	3,608	1,641	3,316	5,696	452	940	1,124		
③NOI(=①-②)(千円)	28,584	44,935	33,335	24,983	14,208	25,803	99,066	66,697	51,619	70,018	102,371	22,930	34,258	56,201		
④減価償却費(千円)	6,210	14,829	6,859	4,079	1,898	3,796	16,764	12,688	11,039	16,543	13,768	2,454	3,611	7,613		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	22,373	30,106	26,475	20,904	12,309	22,006	82,301	54,009	40,580	53,474	88,603	20,475	30,646	48,587		
⑥資本的支出(千円)	1,547	334	170	296	903	41,380	709	2,093	-	460	5,105	2,767	866	2,607		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	27,037	44,600	33,165	24,687	13,304	△15,576	98,356	64,604	51,619	69,557	97,266	20,162	33,391	53,594		
参考情報	経費率(=⑥/⑤)	21.6%	24.9%	20.8%	16.2%	22.5%	30.9%	17.1%	21.9%	16.4%	20.4%	15.7%	4.0%	12.5%	15.8%	
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	4,079	7,170	4,640	3,145	1,960	3,740	11,127	9,339	5,575	9,723	13,525	3,189	4,659	5,740	
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期 (平成27年8月1日～平成28年1月31日) : 184日間 ※平成28年1月31日現在

地域区分		東京経済圏									地方経済圏				
物件番号		T-60	T-61	T-62	T-63	T-64	T-65	T-66	T-67	T-68	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5
物件名称		KDXレジデンス 成城	KDXレジデンス 秋葉原	KDXレジデンス 入谷	KDXレジデンス 立川	KDXレジデンス 鶴見	KDXレジデンス 森下千歳	KDXレジデンス 赤坂	KDXレジデンス 神田	KDXレジデンス 恵比寿	KDX豊平三条 レジデンス	KDX定禅寺通 レジデンス	KDX泉 レジデンス	KDX千早 レジデンス	KDX塀筋本町 レジデンス
取得年月日		平成27年2月5日	平成27年2月5日	平成27年2月5日	平成27年2月5日	平成27年2月5日	平成27年6月1日	平成27年9月30日	平成27年9月30日	平成27年10月30日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日
価格情報	取得価格(百万円)	1,400	1,250	1,062	3,026	1,050	1,100	1,150	700	2,845	582	1,015	1,120	1,080	2,910
	構成比率	0.9%	0.8%	0.7%	2.0%	0.7%	0.7%	0.8%	0.5%	1.9%	0.4%	0.7%	0.8%	0.7%	2.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,439	1,290	1,099	3,129	1,106	1,140	1,220	747	3,015	575	1,005	1,107	1,065	2,862
	期末評価額(百万円)	1,500	1,400	1,250	3,370	1,300	1,130	1,450	884	3,630	754	1,300	1,300	1,330	3,210
	構成比率	0.9%	0.8%	0.7%	2.0%	0.8%	0.7%	0.9%	0.5%	2.1%	0.4%	0.8%	0.8%	0.8%	1.9%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	38	32	57	174	59	65	28	30	65	63	92	40	92	160
	賃貸可能面積(m ²)	2,198.56	1,929.61	1,899.29	4,314.87	3,499.84	1,614.28	1,180.71	1,031.09	2,659.66	2,868.75	3,330.15	2,798.20	2,936.40	6,385.70
	賃貸面積(m ²)	1,945.10	1,696.25	1,899.29	4,136.40	3,446.92	1,562.04	1,180.71	1,004.77	1,550.90	2,782.96	3,264.73	2,511.39	2,856.46	5,834.74
	稼働率														
	平成28年1月31日	88.5%	87.9%	100.0%	95.9%	98.5%	96.8%	100.0%	97.4%	58.3%	97.0%	98.0%	89.8%	97.3%	91.4%
	平成27年7月31日	89.8%	97.0%	98.6%	96.1%	98.4%	96.2%	-	-	-	92.4%	100.0%	85.0%	98.9%	97.5%
	平成27年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	98.2%	100.0%	96.4%	93.2%
	平成26年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.4%	96.4%	95.0%	100.0%	92.9%
	平成26年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.3%	97.9%	97.6%	95.1%	94.0%
平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	97.6%	98.9%	90.8%	
平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.8%	99.1%	92.1%	100.0%	93.0%	
平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.1%	96.8%	87.1%	98.9%	91.7%	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	124日	124日	94日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計(千円)	37,707	37,148	37,871	100,027	52,103	38,245	24,592	16,501	20,606	28,580	50,652	38,182	48,057	104,383
	賃貸事業収入	33,625	35,309	36,411	88,825	46,651	36,661	24,365	16,481	13,110	26,106	45,457	31,805	44,227	96,093
	その他賃貸事業収入	4,082	1,839	1,460	11,202	5,452	1,584	226	20	7,496	2,474	5,194	6,376	3,830	8,290
	②賃貸事業費用合計(千円)	8,228	7,188	7,949	13,083	7,746	6,327	2,323	2,042	234	8,074	13,364	11,288	12,378	24,494
	管理委託費	2,640	2,365	2,977	7,487	3,228	2,517	1,335	1,092	-	2,369	3,338	3,353	3,676	5,836
	公租公課	-	11	-	-	-	0	10	9	10	2,656	3,275	2,429	3,046	7,606
	水道光熱費	450	346	368	854	671	496	153	293	-	629	971	325	912	1,731
	修繕費	4,073	2,846	2,664	2,253	2,501	1,727	239	47	-	1,282	3,448	3,137	3,367	4,534
	保険料	64	52	52	136	85	45	24	21	42	66	81	69	79	198
信託報酬・その他	999	1,566	1,887	2,350	1,259	1,538	560	577	182	1,070	2,249	1,971	1,295	4,587	
③NOI(=①-②)(千円)	29,479	29,960	29,921	86,944	44,357	31,918	22,268	14,459	20,371	20,506	37,287	26,894	35,678	79,888	
④減価償却費(千円)	4,455	6,560	6,101	21,049	6,130	5,620	3,487	3,063	7,476	5,929	10,332	9,118	10,013	23,588	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	25,024	23,400	23,820	65,894	38,227	26,297	18,780	11,395	12,894	14,577	26,955	17,775	25,665	56,300	
⑥資本的支出(千円)	263	-	-	-	11,523	106	467	276	404	-	612	1,343	116	7,454	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	29,215	29,960	29,921	86,944	32,834	31,811	21,800	14,182	19,967	20,506	36,675	25,550	35,562	72,434	
参考情報	経費率(=②/①)	21.8%	19.3%	21.0%	13.1%	14.9%	16.5%	9.4%	12.4%	1.1%	28.3%	26.4%	29.6%	25.8%	23.5%
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	5,459	4,190	3,832	9,808	4,986	3,808	2,893	1,721	6,615	5,313	6,551	4,859	6,092	15,214
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期 (平成27年8月1日～平成28年1月31日) : 184日間 ※平成28年1月31日現在

地域区分		地方経済圏													
物件番号		R-6	R-7	R-8	R-9	R-10	R-11	R-12	R-13	R-14	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19
物件名称		KDX新町 レジデンス	KDX宝塚 レジデンス	KDX清水 レジデンス	KDXレジデンス 大通公園	KDXレジデンス 菊水四条	KDXレジデンス 豊平公園	KDXレジデンス 上杉	KDXレジデンス 一番町	KDXレジデンス 勾当台	KDXレジデンス 泉中央	KDXレジデンス 東桜I	KDXレジデンス 東桜II	KDXレジデンス 神宮前	KDXレジデンス 西大路
取得年月日		平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日
価格情報	取得価格(百万円)	1,015	1,510	1,680	765	830	445	700	530	520	480	2,350	900	840	813
	構成比率	0.7%	1.0%	1.1%	0.5%	0.6%	0.3%	0.5%	0.4%	0.4%	0.3%	1.6%	0.6%	0.6%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	996	1,463	1,655	769	835	450	704	534	524	486	2,362	907	844	822
	期末評価額(百万円)	1,240	1,840	2,010	857	928	512	865	647	543	593	2,680	1,030	995	891
	構成比率	0.7%	1.1%	1.2%	0.5%	0.5%	0.3%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	1.6%	0.6%	0.6%	0.5%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	94	80	148	78	84	65	66	45	27	40	187	66	95	76
	賃貸可能面積(m ²)	2,146.02	4,631.16	6,255.16	2,762.76	3,413.06	2,253.81	2,073.06	1,818.09	1,475.73	2,159.25	6,221.83	2,655.31	2,724.19	2,353.55
	賃貸面積(m ²)	1,986.21	4,498.49	6,127.14	2,656.12	3,342.31	2,115.82	1,981.20	1,768.79	1,475.73	2,046.64	5,723.08	2,456.91	2,665.43	2,256.77
	稼働率														
	平成28年1月31日	92.6%	97.1%	98.0%	96.1%	97.9%	93.9%	95.6%	97.3%	100.0%	94.8%	92.0%	92.5%	97.8%	95.9%
	平成27年7月31日	93.6%	94.3%	94.2%	100.0%	94.3%	97.0%	94.0%	95.3%	92.5%	92.5%	92.5%	95.5%	98.2%	98.0%
	平成27年1月31日	98.9%	95.7%	92.1%	94.9%	91.9%	95.5%	97.0%	100.0%	100.0%	92.0%	95.2%	94.0%	96.0%	98.9%
	平成26年7月31日	100.0%	90.0%	94.2%	96.1%	100.0%	96.9%	97.0%	91.9%	88.9%	95.0%	95.2%	97.0%	96.5%	95.0%
	平成26年1月31日	92.6%	97.1%	95.4%	98.7%	99.0%	92.3%	92.5%	98.0%	96.4%	94.2%	97.9%	100.0%	98.2%	93.3%
平成25年7月31日	96.8%	100.0%	93.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成25年1月31日	96.8%	92.8%	99.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成24年7月31日	96.8%	87.1%	96.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計(千円)	37,975	57,282	74,219	33,145	38,465	22,867	33,288	27,310	20,205	22,376	95,813	38,154	40,176	32,964
	賃貸事業収入	35,966	53,420	64,532	30,150	34,563	20,627	31,329	24,650	18,863	20,490	87,908	35,395	37,237	30,689
	その他賃貸事業収入	2,009	3,861	9,687	2,995	3,901	2,239	1,958	2,659	1,342	1,886	7,905	2,758	2,938	2,274
	②賃貸事業費用合計(千円)	9,226	11,452	19,412	9,298	10,068	7,925	7,752	8,117	5,683	6,370	29,875	10,544	9,621	7,912
	管理委託費	2,207	2,891	5,856	2,507	2,881	1,917	2,408	2,261	1,940	1,984	9,380	2,859	3,214	2,144
	公租公課	1,884	3,986	5,501	2,640	3,307	2,153	2,173	1,852	1,524	1,780	5,936	2,660	2,580	2,165
	水道光熱費	649	733	752	844	1,075	912	474	408	483	317	1,214	569	543	1,119
	修繕費	1,813	1,501	4,392	980	1,092	1,047	949	2,243	1,114	1,491	5,998	2,222	2,353	932
	保険料	58	105	154	72	63	55	49	43	38	47	154	69	66	60
	信託報酬・その他	2,613	2,234	2,756	2,252	1,646	1,839	1,696	1,308	580	748	7,191	2,162	862	1,490
③NOI(=①-②)(千円)	28,749	45,829	54,806	23,847	28,397	14,941	25,535	19,192	14,522	16,006	65,938	27,609	30,555	25,051	
④減価償却費(千円)	8,955	16,471	14,177	7,829	7,492	4,375	6,185	5,007	4,432	4,496	17,659	6,963	7,298	6,335	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	19,793	29,358	40,629	16,017	20,905	10,565	19,349	14,185	10,090	11,510	48,279	20,646	23,256	18,715	
⑥資本的支出(千円)	2,974	-	394	473	616	519	-	-	-	-	-	-	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	25,774	45,829	54,412	23,373	27,780	14,421	25,535	19,192	14,522	16,006	65,938	27,609	30,555	25,051	
参考情報	経費率(=⑥/①)	24.3%	20.0%	26.2%	28.1%	26.2%	34.7%	23.3%	29.7%	28.1%	28.5%	31.2%	27.6%	23.9%	24.0%
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	3,771	7,978	10,988	5,280	6,616	4,308	4,346	3,705	3,048	3,560	11,873	5,321	5,162	4,331
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期 (平成27年8月1日～平成28年1月31日) : 184日間 ※平成28年1月31日現在

地域区分		地方経済圏													
物件番号		R-20	R-21	R-22	R-23	R-24	R-25	R-26	R-27	R-28	R-29	R-30	R-32	R-33	R-34
物件名称		KDXレジデンス西院	KDXレジデンス難波	KDXレジデンス難波南	KDXレジデンス新大阪	KDXレジデンス茨木I・II	KDXレジデンス豊中南	KDXレジデンス守口	KDXレジデンス三宮	芦屋ロイヤルホームズ	KDXレジデンス舟入幸町	KDXレジデンス天神東II	KDXレジデンス西公園	KDXレジデンス平尾浄水町	メロディーハイム御殿山
取得年月日		平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成26年8月7日
価格情報	取得価格(百万円)	440	1,410	1,350	510	1,275	740	551	1,080	1,360	588	680	763	760	400
	構成比率	0.3%	1.0%	0.9%	0.3%	0.9%	0.5%	0.4%	0.7%	0.9%	0.4%	0.5%	0.5%	0.5%	0.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	445	1,424	1,359	512	1,285	737	553	1,089	1,427	590	685	770	769	413
	期末評価額(百万円)	485	1,570	1,540	574	1,382	819	626	1,290	1,650	641	824	836	853	495
	構成比率	0.3%	0.9%	0.9%	0.3%	0.8%	0.5%	0.4%	0.8%	1.0%	0.4%	0.5%	0.5%	0.5%	0.3%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	49	118	131	43	61	70	28	86	21	64	63	36	24	36
	賃貸可能面積(m ²)	1,094.81	3,387.30	3,813.31	1,321.04	4,701.87	2,024.50	1,942.78	2,292.72	3,999.01	1,889.53	2,602.53	2,522.16	2,098.68	2,297.24
	賃貸面積(m ²)	1,048.23	3,387.30	3,730.82	1,321.04	4,622.60	1,963.80	1,942.78	2,113.35	3,999.01	1,860.55	2,561.22	2,241.10	1,929.61	2,176.42
	稼働率														
	平成28年1月31日	95.7%	100.0%	97.8%	100.0%	98.3%	97.0%	100.0%	92.2%	100.0%	98.5%	98.4%	88.9%	91.9%	94.7%
	平成27年7月31日	91.8%	96.2%	96.5%	97.7%	95.1%	100.0%	89.6%	97.8%	96.1%	98.4%	92.1%	97.3%	92.5%	94.9%
	平成27年1月31日	94.2%	96.2%	95.5%	95.4%	95.1%	95.4%	100.0%	98.9%	93.0%	96.9%	98.4%	100.0%	91.0%	97.3%
	平成26年7月31日	98.1%	99.2%	97.8%	97.7%	95.1%	97.1%	100.0%	100.0%	88.7%	96.8%	98.4%	94.9%	95.3%	-
	平成26年1月31日	95.8%	96.2%	97.2%	93.2%	96.7%	98.5%	96.2%	94.4%	90.7%	95.3%	98.4%	91.3%	96.2%	-
平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計(千円)	17,760	58,544	54,443	22,221	53,967	29,711	22,941	39,722	66,282	27,120	28,694	29,572	27,823	20,804
	賃貸事業収入	16,093	54,057	52,093	20,742	47,645	28,502	20,590	37,096	58,297	24,859	26,764	26,101	24,340	17,957
	その他賃貸事業収入	1,667	4,486	2,349	1,478	6,321	1,209	2,350	2,626	7,984	2,260	1,930	3,470	3,483	2,847
	②賃貸事業費用合計(千円)	5,471	11,910	14,392	4,817	13,421	6,151	6,762	8,122	20,483	5,544	7,314	7,495	6,784	6,281
	管理委託費	1,443	3,665	4,412	1,397	3,525	1,888	1,926	2,277	7,954	1,665	1,919	2,031	1,937	1,492
	公租公課	967	3,217	3,223	1,319	4,527	1,797	1,682	2,598	4,678	1,796	1,940	2,271	2,046	1,360
	水道光熱費	870	1,710	772	462	1,523	469	1,027	634	1,499	341	551	554	465	1,040
	修繕費	1,198	1,036	2,966	570	2,160	826	883	1,630	3,669	992	1,321	1,899	1,076	1,741
	保険料	30	79	92	31	123	50	56	61	118	45	65	60	50	47
信託報酬・その他	961	2,200	2,925	1,035	1,560	1,118	1,186	919	2,563	703	1,516	678	1,208	598	
③NOI(=①-②)(千円)	12,289	46,634	40,050	17,404	40,546	23,559	16,178	31,599	45,799	21,575	21,379	22,076	21,039	14,523	
④減価償却費(千円)	3,848	9,915	11,750	5,191	6,931	8,148	5,418	7,695	4,579	5,367	6,190	6,345	4,749	2,617	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	8,440	36,718	28,300	12,212	33,614	15,411	10,759	23,904	41,220	16,207	15,189	15,730	16,289	11,905	
⑥資本的支出(千円)	-	384	1,044	106	350	1,518	-	611	9,974	-	265	1,169	638	141	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	12,289	46,249	39,006	17,297	40,195	22,041	16,178	30,988	35,825	21,575	21,114	20,907	20,400	14,381	
参考情報	経費率(=②/①)	30.8%	20.3%	26.4%	21.7%	24.9%	20.7%	29.5%	20.4%	30.9%	20.4%	25.5%	25.3%	24.4%	30.2%
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	1,935	6,435	6,448	2,639	9,060	3,595	3,368	5,198	9,357	3,593	3,880	4,543	4,092	2,720
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第8期 (平成27年8月1日～平成28年1月31日) : 184日間 ※平成28年1月31日現在

地域区分		地方経済圏							保有資産 105物件 合計
物件番号		R-35	R-36	R-37	R-38	R-39	R-40	R-41	
物件名称		レオパレス Flat新栄	KDXレジデンス 甲南山手	KDXレジデンス 本町橋	KDXレジデンス 南草津	KDXレジデンス 大濑ハーバー ビュータワー	KDXレジデンス 南三条	セレニテ 北久宝寺	
取得年月日		平成26年11月28日	平成26年11月14日	平成26年12月18日	平成27年2月5日	平成27年2月5日	平成27年9月30日	平成27年10月27日	
価格情報	取得価格(百万円)	3,500	973	3,201	1,974	4,606	915	1,290	148,184
	構成比率	2.4%	0.7%	2.2%	1.3%	3.1%	0.6%	0.9%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,710	1,000	3,305	2,079	4,824	993	1,349	150,905
	期末評価額(百万円)	4,020	1,100	3,440	2,260	4,980	1,450	1,400	169,702
	構成比率	2.4%	0.6%	2.0%	1.3%	2.9%	0.9%	0.8%	100.0%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	274	55	134	170	212	114	85	7,243
	賃貸可能面積(m ²)	11,589.95	1,923.22	6,511.88	5,735.96	11,855.63	5,269.39	2,277.14	289,350.62
	賃貸面積(m ²)	11,589.95	1,893.35	6,247.15	5,735.96	10,440.09	5,116.44	1,234.20	277,904.76
	稼働率								
	平成28年1月31日	100.0%	98.4%	95.9%	100.0%	88.1%	97.1%	54.2%	96.0%
	平成27年7月31日	100.0%	98.4%	95.8%	93.9%	93.2%	-	-	96.2%
	平成27年1月31日	100.0%	96.9%	90.2%	-	-	-	-	95.7%
	平成26年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	95.7%
	平成26年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	95.9%
平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	96.2%	
平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	95.1%	
平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	94.0%	
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	124日	97日	180日
	①賃貸事業収入合計(千円)	121,557	34,129	111,264	96,638	174,952	36,787	9,329	5,139,515
	賃貸事業収入	119,525	32,644	102,888	80,263	147,369	32,642	8,721	4,731,875
	その他賃貸事業収入	2,031	1,484	8,376	16,374	27,583	4,144	607	407,639
	②賃貸事業費用合計(千円)	15,010	7,888	20,496	18,407	22,661	5,252	2,456	1,067,547
	管理委託費	3,646	1,769	4,083	5,398	9,993	2,385	1,073	345,552
	公租公課	9,302	1,998	8,283	-	-	9	10	249,364
	水道光熱費	-	356	2,511	4,274	2,744	608	174	96,303
	修繕費	764	1,874	2,634	2,062	6,652	1,039	-	201,231
	保険料	286	53	204	169	350	90	30	7,799
信託報酬・その他	1,012	1,835	2,778	6,502	2,920	1,118	1,168	167,296	
③NOI(=①-②)(千円)	106,546	26,240	90,768	78,231	152,291	31,534	6,872	4,071,967	
④減価償却費(千円)	33,041	4,900	21,903	17,947	42,241	9,289	6,770	844,948	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	73,504	21,340	68,865	60,283	110,049	22,244	102	3,227,019	
⑥資本的支出(千円)	612	-	3,869	8,052	1,116	276	-	167,610	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	105,933	26,240	86,898	70,178	151,174	31,258	6,872	3,904,357	
参考情報	経費率(=②/①)	12.3%	23.1%	18.4%	19.0%	13.0%	14.3%	26.3%	20.8%
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	18,604	3,997	16,566	10,972	27,243	6,785	1,054	615,105
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-

※合計：取得価格加重平均運用日数

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期 (平成27年8月1日～平成28年1月31日) : 184日間 ※平成28年1月31日現在

地域区分		東京経済圏		地方経済圏	売却3物件 合計	108物件 合計
物件番号		T-2	T-14	R-31		
物件名称		KDX代々木 レジデンス	KDXレジデンス 白金III	KDXレジデンス 天神東I		
取得年月日		平成24年5月1日	平成25年8月7日	平成25年8月7日		
価格 情報	取得価格(百万円)	1,320	2,900	370	4,590	152,774
	構成比率	28.8%	63.2%	8.1%	100.0%	-
	不動産等売却収入(百万円)	1,340	2,952	381	4,673	-
	不動産等売却原価(百万円)	1,328	2,931	377	4,637	-
	不動産等売却損益(百万円)	3	4	1	9	-
貸貸 借 情報	貸貸可能戸数(戸)	-	-	-	-	-
	貸貸可能面積(m ²)	-	-	-	-	-
	貸貸面積(m ²)	-	-	-	-	-
	稼働率					
	平成28年1月31日	-	-	-	-	-
	平成27年7月31日	95.5%	94.4%	97.6%	-	-
	平成27年1月31日	100.0%	93.8%	81.0%	-	-
	平成26年7月31日	97.6%	95.2%	92.9%	-	-
	平成26年1月31日	98.5%	95.4%	92.9%	-	-
平成25年7月31日	95.6%	-	-	-	-	
平成25年1月31日	97.0%	-	-	-	-	
平成24年7月31日	95.7%	-	-	-	-	
損益 情報	運用日数	60日	90日	60日	79日	177日
	①貸貸事業収入合計(千円)	14,815	47,742	6,063	68,621	5,208,136
	貸貸事業収入	14,121	45,215	5,172	64,509	4,796,385
	その他貸貸事業収入	694	2,527	890	4,112	411,751
	②貸貸事業費用合計(千円)	3,188	11,411	1,860	16,459	1,084,007
	管理委託費	849	3,303	391	4,544	350,097
	公租公課	1,130	4,447	602	6,180	255,544
	水道光熱費	316	564	127	1,008	97,311
	修繕費	547	1,250	440	2,238	203,469
	保険料	34	104	24	163	7,963
	信託報酬・その他	309	1,740	274	2,324	169,620
③NOI(=①-②)(千円)	11,627	36,331	4,203	52,161	4,124,129	
④減価償却費(千円)	1,723	4,519	1,176	7,419	852,368	
⑤貸貸事業利益(=③-④)(千円)	9,903	31,812	3,026	44,742	3,271,761	
⑥資本的支出(千円)	244	-	-	244	167,854	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	11,382	36,331	4,203	51,917	3,956,274	
参考 情報	経費率(=②/①)	21.5%	23.9%	30.7%	24.0%	20.8%
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	4,608	13,584	2,455	20,648	635,753
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-

※合計：取得価格加重平均運用日数

T-2 KDX代々木レジデンス 平成27年9月30日に売却済です。
 T-14 KDXレジデンス白金III 平成27年10月30日に売却済です。
 R-31 KDXレジデンス天神東I 平成27年9月30日に売却済です。

【参考情報】借入金明細表

(単位:千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注3) (注4)	返済期限 (注7)	用途	摘要
借入金	株式会社あおぞら銀行	1,600,000	-	1,600,000	-	0.480%	平成27年8月31日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	1,600,000	-	1,600,000	-	0.480%	平成27年8月31日		
	小計	3,200,000	-	3,200,000	-				
1年以内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,750,000	-	1,750,000	-	0.580%	平成27年8月31日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500,000	-	1,500,000	-				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	500,000	-				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	500,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-				
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.042%	平成28年4月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.787%	平成28年8月31日		
	株式会社三井住友銀行(注2)	3,000,000	-	-	3,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社あおぞら銀行(注2)	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社(注2)	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行(注2)	500,000	-	-	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社(注2)	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行(注2)	500,000	-	-	500,000				
小計	17,500,000	-	5,500,000	12,000,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	0.910%	平成29年8月31日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	1.052%	平成30年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,250,000	-	-	3,250,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行	250,000	-	-	250,000	1.088%	平成30年8月31日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	3,000,000	-	-	3,000,000	1.109%	平成33年1月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.221%	平成33年7月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.183%	平成33年3月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,350,000	-	-	1,350,000	1.267%	平成34年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.267%	平成34年4月30日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.267%	平成34年4月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.267%	平成34年4月30日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.916%	平成33年8月7日		
	株式会社三井住友銀行	1,100,000	-	-	1,100,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,100,000	-	-	1,100,000				
	株式会社みずほ銀行	600,000	-	-	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	350,000	-	-	350,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.996%	平成33年8月7日		
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000	1.254%	平成35年8月7日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000				
	株式会社あおぞら銀行	150,000	-	-	150,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000	0.945%	平成33年8月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	600,000	-	-	600,000	0.945%	平成33年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.945%	平成33年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	950,000	-	-	950,000	1.083%	平成34年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.804%	平成32年11月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	0.689%	平成31年11月30日		
株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.875%	平成34年1月31日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	1.105%	平成36年1月31日			
株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.875%	平成34年4月30日			
株式会社りそな銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.987%	平成35年4月30日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.100%	平成36年4月30日			
株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.265%	平成37年4月30日			

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成28年1月期 決算短信

(単位:千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率	返済期限	使途	摘要
						(注3) (注4)	(注7)		
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	-	300,000	-	300,000	0.678%	平成32年8月31日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	-	1,100,000	-	1,100,000	0.923%	平成34年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	-	700,000	-	700,000	0.923%	平成34年8月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	950,000	-	950,000	1.047%	平成35年8月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,700,000	-	1,700,000	1.169%	平成36年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	-	950,000	-	950,000	1.169%	平成36年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.345%	平成37年8月31日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	-	1,000,000	-	1,000,000	1.193%	平成36年8月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	300,000	-	300,000	0.624%	平成32年10月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.156%	平成37年4月27日		
	小計	52,800,000	10,000,000	-	62,800,000				
合計	73,500,000	10,000,000	8,700,000	74,800,000					

(注1) 長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後の返済予定額は以下のとおりです。

(単位:千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	11,000,000	11,000,000	1,500,000	3,600,000	35,700,000

(注2) 当期に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3) 下記(注5)を除き、変動金利による借入れです。

(注4) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第四位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引及び金利キャップ取引を行った借入れについては、金利スワップ及び金利キャップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注5) 固定金利による借入れです。

(注6) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注7) 借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。