

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

東京都中央区日本橋兜町6番5号

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第8期 資産運用報告

自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日

二子玉川

多摩川を挟んで川崎市高津区にあった二子村と、東京都世田谷区にあった玉川村の2つの名前が組み合わされたとされている「二子玉川」。江戸時代に整備された矢倉沢往還の通過点で、二子の渡しと呼ばれる渡し船により交通の要所として栄え、食事処や茶屋、宿屋が賑わいを見せていました。今では大型商業施設と自然が調和した街へと変貌を遂げています。



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第8期(平成28年1月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

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

本投資法人の投資哲学

「土地が人を惹きつける力」の投資尺度^(注)

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

地位(じぐらい)の高い土地

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

生活利便性の高い土地

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

特殊マーケットのある土地

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

徹底的な土地への拘り



「土地の特性に合致した適切な住戸タイプ」の見極め

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

シングルタイプ

単身世帯中心
(18㎡以上30㎡未満/戸、1棟当たり20戸以上)

- 目的地への交通アクセスが重視される
- セキュリティ等の設備が重視される

スモール・ファミリータイプ

夫婦世帯及び乳幼児等がある家族世帯中心
(30㎡以上60㎡未満/戸、1棟当たり15戸以上)

- シングルタイプとファミリータイプの中間的な位置付け

ファミリータイプ

3人以上の家族世帯中心
(60㎡以上/戸、1棟当たり5戸以上)

- 落ち着いた住環境が重視される
- 家族構成に合った間取りが重視される

(注)「投資尺度」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」、「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。

決算ハイライト

1口当たり分配金

第8期(平成28年1月期)実績

6,231円

第9期(平成28年7月期)予想

6,170円

(注)第9期予想の分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成28年3月14日時点のものです。

営業成績

	第5期実績 (平成26年7月期)	第6期実績 (平成27年1月期)	第7期実績 (平成27年7月期)	第8期実績 (平成28年1月期)	第9期予想 (平成28年7月期)
営業収益	3,743百万円	4,241百万円	5,302百万円	5,226百万円	5,313百万円
営業利益	1,856百万円	2,218百万円	2,814百万円	2,717百万円	2,690百万円
経常利益	1,458百万円	1,740百万円	2,305百万円	2,185百万円	2,154百万円
当期純利益	1,457百万円	1,739百万円	2,254百万円	2,184百万円	2,153百万円
発行済投資口総数	241,622口	279,122口	349,089口	349,089口	349,089口
1口当たり分配金	6,033円	6,232円	6,247円	6,231円	6,170円

(注)第9期予想の各項目の金額は、一定の前提条件の下に算出した平成28年3月14日時点のものです。テナントの異動等に伴う賃料収入の変動や、物件の異動、金利の変動、投資口の追加発行等により各項目の金額が変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。なお、各項目の金額は、平成28年3月14日付「平成28年1月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。)

財務状況

	第5期実績 (平成26年7月末日)	第6期実績 (平成27年1月末日)	第7期実績 (平成27年7月末日)	第8期実績 (平成28年1月末日)
純資産額	50,037百万円	58,852百万円	82,383百万円	82,389百万円
有利子負債額	56,550百万円	71,100百万円	73,500百万円	74,800百万円
総資産有利子負債比率	52.0%	53.7%	46.3%	46.7%
総資産額	108,698百万円	132,335百万円	158,655百万円	160,064百万円
自己資本比率	46.0%	44.5%	51.9%	51.5%
1口当たり純資産額	207,088円	210,849円	235,996円	236,012円

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

CONTENTS

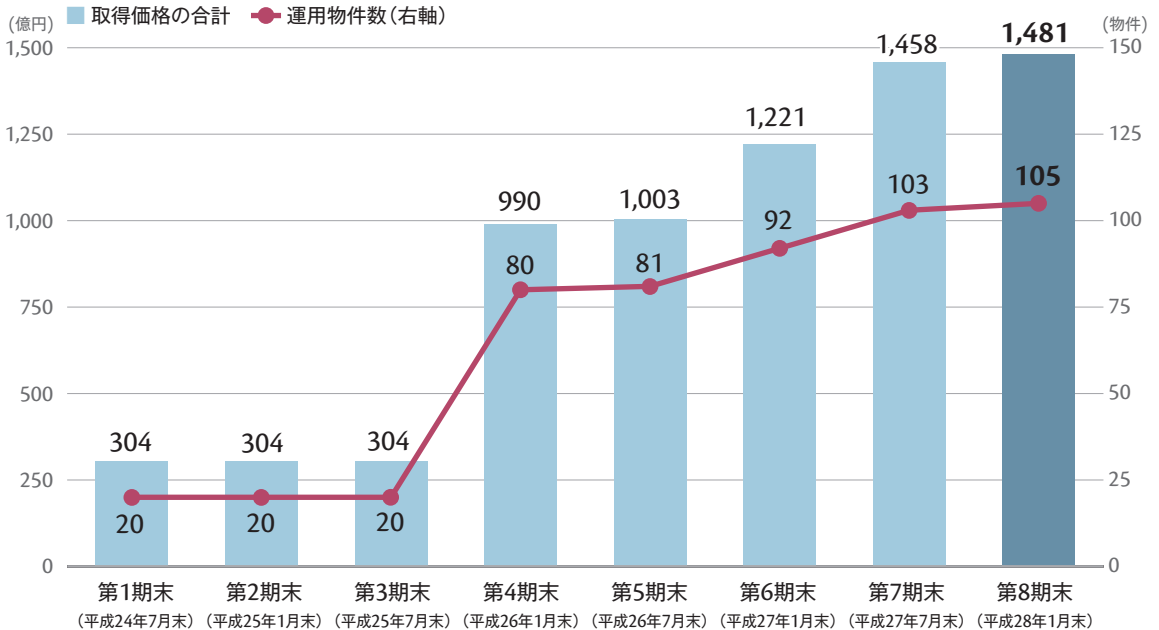
I 投資法人の概要	II 資産運用報告	7
決算ハイライト	III 貸借対照表	34
MANAGEMENT INTERVIEW	IV 損益計算書	36
投資主インフォメーション	V 投資主資本等変動計算書	37
ポートフォリオの概要	VI 注記表	38
ポートフォリオ一覧	VII 金銭の分配に係る計算書	50
まち紹介 - 二子玉川	VIII 独立監査人の監査報告書	51
	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52

第8期(平成28年1月期)における投資法人の概要

● 目利きを活かした着実な外部成長

徹底的に土地に拘りながら、土地が人を惹きつける力に着目し幅広い投資領域から長期的に競争力の保てる土地を厳選し物件取得を行っており、平成24年の新規上場以降、目利きを活かした着実な外部成長を続けています。

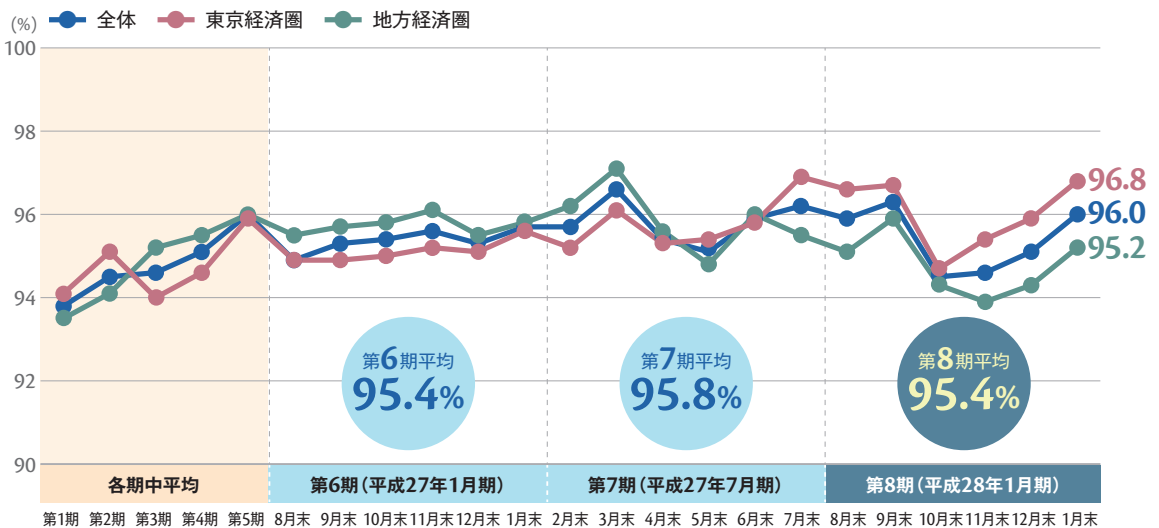
取得価格の合計及び運用物件数の推移



● 効率的な収益マネジメント

投資家の立場に即した効率的な賃貸運営を通じて、運用資産から得られる賃貸収益を最大化することで、資産価値の維持・向上を図っており、ポートフォリオ稼働率は一貫して高い水準を維持しています。

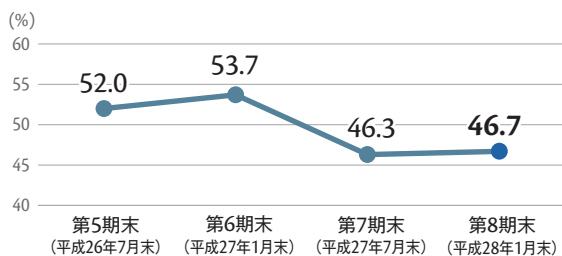
稼働率の推移



財務戦略による更なる成長

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た財務戦略の推進を図っており、有利子負債の平均残存年数の長期化、金利の固定化、有利子負債返済期限の分散化の進展といった財務安定性に資する施策を進めています。また財務安定性の更なる向上のほか、財務戦略における様々な取り組みによる更なる投資主価値の向上を目指します。

LTV(総資産有利子負債比率)

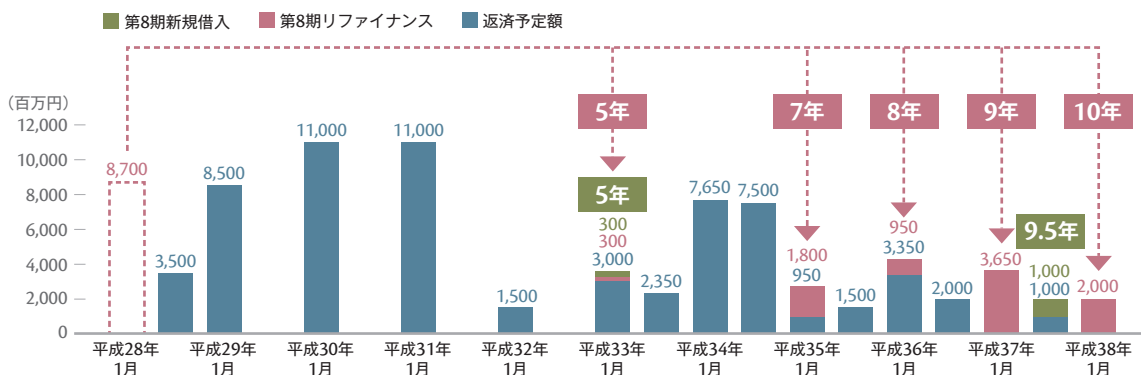


信用格付の状況

格付機関	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)

※平成27年11月13日付で、長期発行体格付の見通しが「安定的」から「ポジティブ」へ変更されています。

返済期限一覧



環境への配慮

近年、環境問題への関心の高まりにより、省エネルギーや環境への配慮といった取り組みがこれまで以上に重要になってきていることから、環境への取り組みを一段と推進するため「環境方針」を制定しました。また、環境に対する取り組みへの評価として、下記の物件について株式会社日本政策投資銀行(DBJ)よりDBJ Green Building認証を取得しました。

T-68 KDXレジデンス恵比寿



R-28 芦屋ロイヤルホームズ



T-27 KDXレジデンス四谷



住戸タイプ	スモール・ファミリー
賃貸可能戸数	65戸
竣工年月	平成27年9月

住戸タイプ	ファミリー
賃貸可能戸数	21戸
竣工年月	平成3年6月

住戸タイプ	ファミリー
賃貸可能戸数	42戸
竣工年月	平成16年3月

MANAGEMENT INTERVIEW

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



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

Q1 まず初めに、第8期(平成28年1月期)の決算についてポイントを教えてください。

第8期においては、安定した賃貸運営を継続すると共に、実質的な相互売買や借入余力を活用した物件取得により着実な外部成長を達成することができました。第8期における決算のポイントとしては、次の3点が挙げられます。

外部成長 ～相互売買及び借入余力の活用による継続的な外部成長～

- 実質的な相互売買による物件取得を実施
- 資産の入替えにより、収益性や築年数等のポートフォリオの質が向上
- 借入余力を活用した機動的な物件取得を実施

取得価格(売却3物件 ↔ 取得5物件)	鑑定NOI利回り(売却3物件 ↔ 相互売買に係る取得4物件)	平均築年数(売却3物件 ↔ 相互売買に係る取得4物件)
45.9億円 ↔ 69.0億円	5.4% ↔ 5.9%	8.5年 ↔ 1.1年

財務戦略 ～投資主価値向上に向けた施策の着実な進捗～

- 物件投資方針や保守的な財務運営などが評価され、信用格付の見通しがポジティブへ変更
- 資産の入替えや還元利回りの低下等により、鑑定含み益及び1口当たりNAVは着実に上昇
- 着実に借入金の長期固定化を実施

長期発行体格付	鑑定含み益	1口当たりNAV	借入残存年数	金利固定化率
A(見通し: ポジティブ)	187.9億円	283,388円	4.3年	100%

物件運用 ～安定した物件運用と長期的な競争力維持向上のための施策～

- 既存運用物件の平均稼働率は96.1%、賃貸収入は予算比約500万円増加
- 第8期取得の新築2物件も想定通りのペースで稼働率上昇
- 3物件についてDBJ Green Building認証を取得

平均稼働率(第7期 → 第8期(新規取得5物件を除く))	新築2物件の稼働率(平成27年10月 → 平成28年1月)	DBJ Green Building認証
95.8% → 96.1%	11.6% → 56.4%	3つ星: 2物件 2つ星: 1物件

第8期の1口当たり分配金は、当初予想を上回る6,231円で着地することができました。

Q2 第8期に実施された運用物件の入替え等について狙いを教えてください。

本投資法人は平成27年9月及び10月に相互売買を実施し、既存の運用物件のうち3物件を売却しポートフォリオを整理する一方で、築浅の4物件を競争力のある価格で取得いたしました。

この相互売買はポートフォリオの質の向上を意図したのですが、物件取得環境が厳しい中において、新築物件であるKDXレジデンス恵比寿を始め、いずれも築浅の競争力のある物件を妥当な価格で取得することができました。売却した3物件の鑑定NOI利回りは5.4%であったのに対し、取得した4物件の鑑定NOI利回りは5.9%と収益性を大幅に改善させつつ、平均築年数8.5年の3物件を売却し、平均築年数1.1年の4物件に入れ替えることで、平均築年数の改善を図ることができ、収益性や築年数等のポートフォリオの質の向上を具現化できたと考えています。

● 資産の入替えによるポートフォリオの質の向上

相互売買に係る売却3物件の概要

物件売却によるポートフォリオの整理	
	当初取得価格の合計 4,590百万円
取得価格 1,320百万円 築年数 8.8年	鑑定含み益(注1) 773百万円
白金台駅 周辺に 3物件保有	鑑定含み益率(注1) 16.8%
取得価格 2,900百万円 築年数 8.3年	鑑定NOI 246百万円
ポート フォリオ 最小物件	鑑定NOI利回り(注2) 5.4%
取得価格 370百万円 築年数 9.7年	平均築年数(注3) 8.5年

相互売買に係る取得4物件の概要

築浅物件を競争力のある価格で取得		
取得価格の合計 5,610百万円		
鑑定含み益(注1) 1,492百万円	取得価格 1,150百万円 築年数 0.9年	取得価格 700百万円 築年数 0.7年
鑑定含み益率(注1) 26.6%		
鑑定NOI 331百万円	取得価格 2,845百万円 築年数 0.1年	取得価格 915百万円 築年数 4.9年
鑑定NOI利回り(注2) 5.9%		
平均築年数(注3) 1.1年		

(注1) 「鑑定含み益」は、物件入替え時点における鑑定評価額の合計と取得価格の合計との差異を記載しています。「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を取得価格の合計で除して算出しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、物件取得時の鑑定評価書に記載された鑑定NOI(運営純収益)の合計を取得価格の合計で除して算出しています。

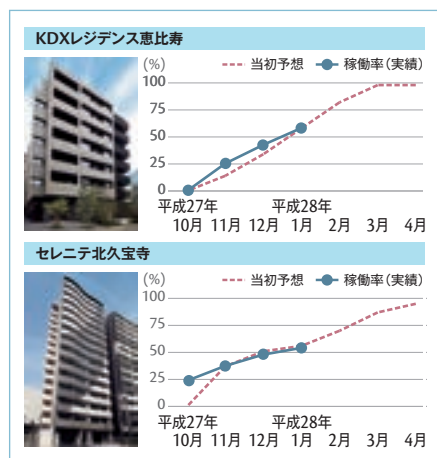
(注3) 「平均築年数」は、竣工日から平成27年10月31日までの期間における加重平均により算出しています。

また、平成27年10月には借入余力の活用による機動性を活かし、大阪所在の新築物件であるセレニテ北久宝寺を取得することができました。取得の意思決定をした時点においては未稼働の物件でしたが、物件のリーシング・リスクを見極め、迅速に物件取得の判断をしたことで相対取引により適正な価格で物件取得を実現することができました。

なお、ほぼ未稼働であるKDXレジデンス恵比寿及びセレニテ北久宝寺を取得したため、10月のポートフォリオ稼働率が一時的に下落しましたが、適切なリーシングを実施することで、これら2物件については当初の想定通り着実に稼働率の向上を図ることができており、ポートフォリオ稼働率も平成28年1月末現在は95%を超える水準で高位安定しています。

本投資法人は引続き着実な外部成長を目指しますが、現環境下、いたずらに規模だけを追いかけることはせず、本投資法人独自の「機動性」と「柔軟性」を活かし、資産の入替えや未稼働物件の取得等多様な手法により、適正な価格水準で着実に物件を取得すると共に、競争力のあるポートフォリオの構築を目指します。

● 新築物件の稼働状況



Q3 平成27年3月に出資を行ったブリッジファンドの状況について教えてください。

平成27年3月20日付でブリッジファンド(合同会社ポヘミアン)に係る匿名組合出資持分を取得し、8物件の信託対象不動産等の取得に係る優先交渉権を獲得しました。これら8物件のうち3物件について、第三者からの買入申込を受けましたが、いずれも本投資法人の取得想定額を上回る購入希望価格であったことから、当初の目論見通り、外部への売却を予定しています。

この結果、本投資法人が優先交渉権を持つ信託対象不動産等は5物件となりますが、目論見以上の価格で3物件を売却することによりブリッジファンドの内部収益率(IRR)は相応の水準が確保できることから、5物件については当初の目論見よりも低い価格水準での物件取得が可能となります。なお、今後の取得時期等については引き続き検討いたします。

MANAGEMENT INTERVIEW

● 匿名組合出資の状況

匿名組合の概要

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

信託対象不動産等の概要

当初物件数	8物件
鑑定評価額 ^(注2) 合計	6,215百万円

購入条件

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

優先交渉権の概要

グループA


優先的に信託対象不動産等の取得に関する交渉を営業者との間で行うことができます。



鑑定評価額 ^(注2) 合計	4,664 百万円				
鑑定評価額 ^(注2)	890百万円	1,420百万円	854百万円	765百万円	735百万円

グループB

第三者に対して信託対象不動産等の売却を実行する以前において、本投資法人に対して第三者に対する売買価格等の条件を通知する義務があります。



鑑定評価額 ^(注2) 合計	1,551 百万円		
鑑定評価額 ^(注2)	430百万円	693百万円	428百万円

- (注1) 当初の優先交渉期間は平成28年5月31日までですが、購入することが可能であることを合理的根拠とともに示した場合、優先交渉期間を3ヶ月延長するものとされています。
- (注2) 「鑑定評価額」は、平成28年2月末日時点における鑑定評価額を記載しています。当該鑑定評価額の内容については、価格時点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。

当初の目論見通り、本投資法人の取得想定額を上回る価格での外部売却を予定

Q4 今後の業績は、どのように予想されていますか？

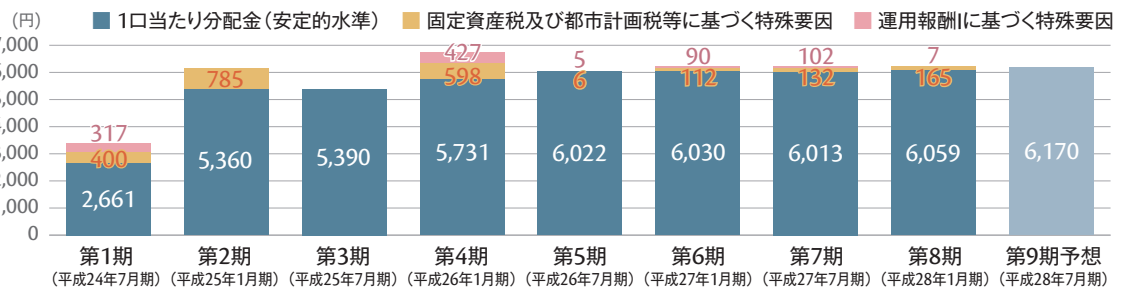
平成28年3月14日に発表しております第9期(平成28年7月期)の業績予想の概要は下記のとおりとなっています。

第9期においても、1口当たり6,170円と、引き続き6,000円を超える1口当たり分配金水準を予想しています。新規取得物件の稼働率上昇等により増収を見込んでおりますが、第9期より、平成27年中に取得した17物件に係る固定資産税等の費用計上が開始され、1口当たり分配金へのマイナスインパクトが約170円程度見込まれていることから、第8期の1口当たり分配金6,231円からは減少となっております。

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

	第8期実績 (平成28年1月期)	第9期予想 (平成28年7月期)
営業収益	5,226百万円	5,313百万円
営業利益	2,717百万円	2,690百万円
経常利益	2,185百万円	2,154百万円
当期純利益	2,184百万円	2,153百万円
発行済投資口総数	349,089口	349,089口
1口当たり分配金	6,231円	6,170円

● 1口当たり分配金(安定的水準)^(注)の推移



(注)「1口当たり分配金(安定的水準)」は、各決算期における「1口当たり分配金(実績)」から、特殊要因に基づく調整額として算出した「固定資産税及び都市計画税等に基づく特殊要因」「運用報酬IIに基づく特殊要因」を差し引いて算出しています。「固定資産税及び都市計画税等に基づく特殊要因」は、第1期から第6期については物件取得から1年後の日が属する決算期に計上された実績を、第7期及び第8期については第9期以降に想定される予算額を、それぞれ物件毎に運用日数で日割りして算出した金額の合計を各期末発行済投資口数で除して算出した金額を記載しています。「運用報酬IIに基づく特殊要因」は、当期中に増減した物件の帳簿価格の合計に年率0.3%を乗じた金額を運用日数で日割りし、各期末発行済投資口数で除して算出した金額を記載しています。なお、1口当たり分配金(安定的水準)の算出は、物件の新規取得等により翌期以降に生じる費用の影響を除いたポートフォリオの収益力を時点毎に比較するために試算した参考値です。

II. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期 決算年月	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
			自平成25年8月1日 至平成26年1月31日	自平成26年2月1日 至平成26年7月31日	自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	自平成27年2月1日 至平成27年7月31日	自平成27年8月1日 至平成28年1月31日
営業成績	営業収益	百万円	3,616	3,743	4,241	5,302	5,226
	うち賃貸事業収益	百万円	3,596	3,688	4,167	5,170	5,208
	営業費用	百万円	1,490	1,887	2,022	2,488	2,509
	うち賃貸事業費用	百万円	1,230	1,486	1,583	1,952	1,936
	営業利益	百万円	2,125	1,856	2,218	2,814	2,717
	経常利益	百万円	1,633	1,458	1,740	2,305	2,185
	当期純利益	百万円	1,632	1,457	1,739	2,254	2,184
財産等の 状況	総資産額 (対前期比)	百万円 %	107,400 (+225.2)	108,698 (+1.2)	132,335 (+21.7)	158,655 (+19.9)	160,064 (+0.9)
	有利子負債額	百万円	55,200	56,550	71,100	73,500	74,800
	純資産額 (対前期比)	百万円 %	50,208 (+254.3)	50,037 (△0.3)	58,852 (+17.6)	82,383 (+40.0)	82,389 (+0.0)
	出資総額	百万円	48,592	48,592	57,121	80,132	80,132
1口当たり 分配金等の 状況	分配総額	百万円	1,632	1,457	1,739	2,180	2,175
	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	96.7	99.6
	発行済投資口の総口数	口	241,622	241,622	279,122	349,089	349,089
	1口当たり当期純利益(注2)	円	6,890	6,032	6,258	6,485	6,257
	1口当たり純資産額	円	207,800	207,088	210,849	235,996	236,012
	1口当たり分配金	円	6,756	6,033	6,232	6,247	6,231
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財務指標	総資産経常利益率(注3)	%	2.3	1.3	1.4	1.6	1.4
	年換算値(注4)	%	4.6	2.7	2.9	3.2	2.7
	自己資本利益率(注5)	%	5.1	2.9	3.2	3.2	2.7
	年換算値(注4)	%	10.1	5.9	6.3	6.4	5.3
	自己資本比率 (対前期増減)	%	46.7 (+3.8)	46.0 (△0.7)	44.5 (△1.6)	51.9 (+7.5)	51.5 (△0.5)
	総資産有利子負債比率(注6)	%	51.4	52.0	53.7	46.3	46.7
	FFO(注7) (Funds from Operation)	百万円	2,228	2,060	2,447	3,017	3,082
	1口当たりFFO(注8)	円	9,221	8,526	8,766	8,642	8,830
	賃貸NOI(注9) (Net Operating Income)	百万円	2,921	2,764	3,243	4,044	4,124
	年換算NOI利回り(注4、10)	%	5.9	5.6	5.3	5.6	5.5
賃貸NCF(注11) (Net Cash Flow)	百万円	2,875	2,690	3,181	3,898	3,956	
年換算NCF利回り(注4、12)	%	5.8	5.4	5.2	5.4	5.3	
参考情報	投資物件数	件	80	81	92	103	105
	賃貸戸数(注13)	戸	4,658	4,704	5,774	6,820	6,948
	総賃貸可能面積(注13)	m ²	193,404.68	195,429.49	236,310.44	280,436.94	286,310.51
	稼働率(注13)	%	95.9	95.7	95.7	96.2	96.0
	減価償却費	百万円	555	561	659	827	852
	資本的支出額	百万円	45	74	62	146	167

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

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

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

(注4) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第4期は184日、第5期は181日、第6期は184日、第7期は181日、第8期は184日として、年換算値を計算しています。

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

(注6) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

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

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

(注9) 賃貸NOI=賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費

(注10) 年換算NOI利回り=年換算NOI/物件取得価格

(注11) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額

(注12) 年換算NCF利回り=年換算NCF/物件取得価格

(注13) 底地を除いた数値、比率を記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成23年11月15日に設立され、平成24年4月26日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（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と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日の日本銀行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

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
利便性	地方 経済圏	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	(注3)	R-41	セレニテ北久宝寺	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を別(ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ)を記載しています。

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

(注5) 「取得価格」には、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

<当期の譲渡物件>

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (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。)の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収受、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）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以下のとおりです。

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

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益 5,226 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。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期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。

(3) 増資等の状況

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を目的として公募により新投資口を追加発行しました。

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第4期 平成26年1月	第5期 平成26年7月	第6期 平成27年1月	第7期 平成27年7月	第8期 平成28年1月
最 高	228,200	245,600	387,500	372,500	328,000
最 低	190,500	204,400	240,000	313,500	256,400

(4) 分配金等の実績

当期（第8期）の分配金は、1口当たり6,231円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、当期末処分利益から前期内部留保額及び当期の不動産等売却益9,284千円を内部留保し、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2,175,173千円を利益分配金として分配することとしています。

期 計算期間	第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
当期末処分利益総額	1,632,542千円	1,457,756千円	1,739,608千円	2,254,662千円	2,258,172千円
利益留保額	143千円	51千円	120千円	73,903千円	82,998千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,632,398千円 (6,756円)	1,457,705千円 (6,033円)	1,739,488千円 (6,232円)	2,180,758千円 (6,247円)	2,175,173千円 (6,231円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,632,398千円 (6,756円)	1,457,705千円 (6,033円)	1,739,488千円 (6,232円)	2,180,758千円 (6,247円)	2,175,173千円 (6,231円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の運用見通し

今後の日本経済は、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) 保有資産の運用管理

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

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、稼働率の維持・向上、入居者入替時の賃料水準の引上げ及び更新時の賃料増額、礼金收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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 決算年月	第4期 平成26年 1月31日現在	第5期 平成26年 7月31日現在	第6期 平成27年 1月31日現在	第7期 平成27年 7月31日現在	第8期 平成28年 1月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	241,622口	241,622口	279,122口	349,089口	349,089口
出資総額	48,592百万円	48,592百万円	57,121百万円	80,132百万円	80,132百万円
投資主数	14,943人	12,149人	10,783人	10,862人	10,365人

(2) 投資口に関する事項

平成28年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する所 有投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	107,678	30.84
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	41,450	11.87
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	36,521	10.46
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 常任代理人 株式会社三井住友銀行 証券ファイナンス営業部	24,778	7.09
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	13,191	3.77
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	8,609	2.46
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	7,310	2.09
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	4,043	1.15
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	3,361	0.96
シーピーエヌワイディーエフエーインター ナショナルリアルエステートセキュリ ティーズポートフォリオ	東京都新宿区新宿六丁目27番30号 常任代理人 シティバンク銀行株式会 社 証券業務部	3,359	0.96
合計		250,300	71.70

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

(3) 役員等に関する事項

①当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は次のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	田中 晃	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 レジデンシャル・リート本部長兼企画部長 (注1)	1,500千円
監督役員 (注2)	千葉 理	曙総合法律事務所 弁護士 桐蔭横浜大学法科大学院准教授	1,500千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士 合同会社マーキュリーコンサルティング 代表社員	1,500千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	10,000千円

(注1) 平成28年2月29日付で企画部長の兼務を解除しております。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

③会計監査人が現に受けている業務停止処分

本投資法人の会計監査人は、平成27年12月22日に金融庁から契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月(平成28年1月1日から同年3月31日まで)の処分を受けております。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第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2)	99,391,970	62.6	99,802,219	62.4
	地方経済圏 (注3)	47,682,538	30.1	49,305,398	30.8
不動産	東京経済圏 (注2)	1,798,041	1.1	1,798,041	1.1
匿名組合出資持分 (注1)	—	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

(注1) 合同会社ボヘミアンを営業者とする匿名組合出資持分です。

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

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

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

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

(2) 主要な保有資産

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

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
T-56	KDX レジデンス半蔵門	4,964,996	4,854.23	4,796.21	98.8	2.3	共同住宅
R-39	KDX レジデンス大濠 ハーバービュートワー	4,824,179	11,855.63	10,440.09	88.1	3.4	共同住宅
T-1	KDX 代官山レジデンス	4,766,405	5,338.99	5,305.20	99.4	3.0	共同住宅
T-52	KDX レジデンス戸越	3,829,499	4,591.76	4,517.56	98.4	2.3	共同住宅
R-35	レオパレスFlat 新栄	3,710,629	11,589.95	11,589.95	100.0	2.3	共同住宅
R-37	KDX レジデンス本町橋	3,305,476	6,511.88	6,247.15	95.9	2.1	共同住宅
T-26	KDX レジデンス東新宿	3,295,602	4,358.43	4,268.51	97.9	2.1	共同住宅
T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	3,269,091	5,534.86	5,534.86	100.0	1.8	共同住宅
T-63	KDX レジデンス立川	3,129,816	4,314.87	4,136.40	95.9	1.9	共同住宅
T-13	KDX レジデンス白金I	3,042,573	3,617.32	3,572.26	98.8	2.1	共同住宅
合計		38,138,270	62,567.92	60,408.19	—	23.4	

(注1) 「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2) 「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3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。

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

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する不動産等の明細は次のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
東京経済圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,766,405	5,530,000
	T-3	KDX 大伝馬レジデンス	東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号	信託受益権	1,764,752	2,000,000
	T-4	KDX 岩本町レジデンス	東京都千代田区岩本町二丁目16番12号	信託受益権	819,891	951,000
	T-5	KDX 文京千石レジデンス	東京都文京区本駒込六丁目3番2号	信託受益権	1,493,528	1,750,000
	T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号	信託受益権	643,235	832,000
	T-7	KDX 志村坂上レジデンス	東京都板橋区東坂下一丁目16番5号	信託受益権	2,791,537	3,230,000
	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	不動産	1,798,041	1,770,000
	T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	643,382	707,000
	T-11	KDX 千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番17号	信託受益権	1,432,431	1,630,000
	T-12	KDX 川口幸町レジデンス	埼玉県川口市幸町二丁目14番24号	信託受益権	1,154,583	1,410,000
	T-13	KDX レジデンス白金I	東京都港区白金台四丁目7番8号	信託受益権	3,042,573	3,340,000
	T-15	KDX レジデンス白金II	東京都港区白金台四丁目8番7号	信託受益権	2,836,170	3,170,000
	T-16	KDX レジデンス南青山	東京都港区南青山三丁目4番8号	信託受益権	2,255,315	2,370,000
	T-17	KDX レジデンス南麻布	東京都港区南麻布二丁目3番22号	信託受益権	2,101,998	2,430,000
	T-18	KDX レジデンス芝公園	東京都港区芝三丁目4番16号	信託受益権	1,798,598	2,090,000
	T-19	KDX レジデンス麻布イースト	東京都港区東麻布一丁目25番2号	信託受益権	1,576,758	1,840,000
	T-20	KDX レジデンス高輪	東京都港区高輪三丁目15番7号	信託受益権	779,838	935,000
	T-21	KDX レジデンス西原	東京都渋谷区西原一丁目37番4号	信託受益権	1,466,506	1,780,000
	T-22	KDX レジデンス代官山II	東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号	信託受益権	743,546	894,000
	T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番7号	信託受益権	656,801	758,000
	T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町41番6号	信託受益権	3,269,091	3,660,000
	T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号	信託受益権	1,159,347	1,260,000
	T-26	KDX レジデンス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目1番9号	信託受益権	3,295,602	3,760,000
	T-27	KDX レジデンス四谷	東京都新宿区荒木町22番地50	信託受益権	2,286,277	2,460,000
	T-28	KDX レジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	信託受益権	1,011,414	1,180,000
	T-29	KDX レジデンス神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	信託受益権	727,649	826,000
	T-30	KDX レジデンス二子玉川	東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号	信託受益権	1,270,231	1,390,000
	T-31	KDX レジデンス駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	信託受益権	929,481	1,030,000
	T-32	KDX レジデンス三宿	東京都世田谷区三宿二丁目37番13号	信託受益権	770,662	855,000
	T-33	KDX レジデンス用賀	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	信託受益権	710,566	796,000
	T-34	KDX レジデンス下馬	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	信託受益権	611,540	679,000
	T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区南馬込五丁目24番8号	信託受益権	1,259,108	1,650,000
	T-36	KDX レジデンス雪谷大塚	東京都大田区南雪谷二丁目15番13号	信託受益権	1,059,472	1,210,000
	T-37	KDX レジデンス田園調布	東京都大田区田園調布本町40番14号	信託受益権	1,023,867	1,160,000
	T-38	KDX レジデンス多摩川	東京都大田区多摩川一丁目9番17号	信託受益権	777,707	885,000
	T-39	KDX レジデンス門前仲町	東京都江東区木場三丁目6番7号	信託受益権	780,497	896,000
	T-40	KDX レジデンス御徒町	東京都台東区台東二丁目28番4号	信託受益権	860,114	971,000
	T-41	KDX レジデンス元浅草	東京都台東区元浅草四丁目8番10号	信託受益権	811,744	913,000
	T-42	KDX レジデンス板橋本町	東京都板橋区大和町13番16号	信託受益権	626,229	709,000
	T-43	KDX レジデンス小豆沢	東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号	信託受益権	573,911	619,000
	T-44	KDX レジデンス東武練馬	東京都練馬区北町一丁目27番9号	信託受益権	421,690	490,000

地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
東京経済圏	T-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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	T-58	ビュロー神楽坂	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,398,939	1,460,000
	T-59	KDX レジデンス千駄木	東京都文京区千駄木三丁目43番17号	信託受益権	2,322,282	2,310,000
	T-60	KDX レジデンス成城	東京都世田谷区成城四丁目16番25号	信託受益権	1,439,483	1,500,000
	T-61	KDX レジデンス秋葉原	東京都台東区台東二丁目13番7号	信託受益権	1,290,669	1,400,000
	T-62	KDX レジデンス入谷	東京都台東区入谷一丁目10番7号	信託受益権	1,099,449	1,250,000
	T-63	KDX レジデンス立川	東京都立川市曙町二丁目28番29号	信託受益権	3,129,816	3,370,000
	T-64	KDX レジデンス鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	信託受益権	1,106,146	1,300,000
T-65	KDX レジデンス森下千歳	東京都墨田区千歳一丁目5番3号	信託受益権	1,140,867	1,130,000	
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	
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	
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	
地方経済圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	北海道札幌市豊平区豊平3条2丁目3番1号	信託受益権	575,501	754,000
	R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市青葉区春日町3番25号	信託受益権	1,005,561	1,300,000
	R-3	KDX 泉レジデンス	愛知県名古屋市中区泉二丁目24番28号	信託受益権	1,107,840	1,300,000
	R-4	KDX 千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	1,065,365	1,330,000
	R-5	KDX 堀筋本町レジデンス	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	R-18	KDX レジデンス神宮前	愛知県名古屋市中区熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	844,924	995,000
	R-19	KDX レジデンス西大路	京都府京都市下京区西七条掛越町40番地3	信託受益権	822,583	891,000
	R-20	KDX レジデンス西院	京都府京都市右京区西院高田町30番地2	信託受益権	445,946	485,000
R-21	KDX レジデンス難波	大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目6番16号	信託受益権	1,424,667	1,570,000	
R-22	KDX レジデンス難波南	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番9号	信託受益権	1,359,983	1,540,000	

地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
地方 経済圏	R-23	KDX レジデンス新大阪	大阪府大阪市淀川区木川東四丁目16番11号	信託受益権	512,389	574,000
	R-24	KDX レジデンス茨木 I・II (注2)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,285,933	1,382,000
	R-25	KDX レジデンス豊中南	大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号	信託受益権	737,909	819,000
	R-26	KDX レジデンス守口	大阪府守口市大日東町12番12号	信託受益権	553,536	626,000
	R-27	KDX レジデンス三宮	兵庫県神戸市中央区三宮町四丁目8番10号	信託受益権	1,089,360	1,290,000
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	信託受益権	1,427,519	1,650,000
	R-29	KDX レジデンス舟入幸町	広島県広島市中区舟入幸町10番5号	信託受益権	590,341	641,000
	R-30	KDX レジデンス天神東 II	福岡県福岡市博多区築港本町6番22号	信託受益権	685,922	824,000
	R-32	KDX レジデンス西公園	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	信託受益権	770,020	836,000
	R-33	KDX レジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市中央区平尾浄水町10番17号	信託受益権	769,056	853,000
	R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市渚西一丁目6番1号	信託受益権	413,566	495,000
	R-35	レオパレス Flat 新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31号	信託受益権	3,710,629	4,020,000
	R-36	KDX レジデンス甲南山手	兵庫県神戸市東灘区森南町一丁目9番3号	信託受益権	1,000,962	1,100,000
	R-37	KDX レジデンス本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋2番14号	信託受益権	3,305,476	3,440,000
	R-38	KDX レジデンス南草津	滋賀県草津市南草津一丁目1番8号	信託受益権	2,079,322	2,260,000
	R-39	KDX レジデンス大濠 ハーバービュータワー	福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号	信託受益権	4,824,179	4,980,000
	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
	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
合計					150,905,658	169,702,000

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

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

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、次のとおりです。

地域	物件 番号	不動産等の名称	第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)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
			東京経済圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	1	96.6	156,353	3.0	1
	T-2	KDX 代々木レジデンス (注5)	1	95.5	46,386	0.9	-	-	14,815	0.3
	T-3	KDX 大伝馬レジデンス	1	96.4	56,578	1.1	1	98.2	57,431	1.1
	T-4	KDX 岩本町レジデンス	1	100.0	27,638	0.5	1	94.4	26,772	0.5
	T-5	KDX 文京千石レジデンス	1	97.7	50,102	1.0	1	100.0	49,745	1.0
	T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	1	100.0	25,495	0.5	1	97.7	25,277	0.5
	T-7	KDX 志村坂上レジデンス	1	97.5	104,419	2.0	1	94.2	101,911	2.0
	T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地) (注4)	-	-	23,040	0.4	-	-	-	-
	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	-	-	43,750	0.8	-	-	43,749	0.8
	T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	1	100.0	26,459	0.5	1	100.0	25,179	0.5
	T-11	KDX 千葉中央レジデンス	1	91.9	58,338	1.1	1	98.8	59,486	1.1
	T-12	KDX 川口幸町レジデンス	1	98.2	43,574	0.8	1	97.1	47,813	0.9
	T-13	KDX レジデンス白金 I	1	100.0	109,279	2.1	1	98.8	110,893	2.1
	T-14	KDX レジデンス白金 III (注6)	1	94.4	93,631	1.8	-	-	47,742	0.9
	T-15	KDX レジデンス白金 II	1	97.8	88,035	1.7	1	98.1	89,798	1.7
	T-16	KDX レジデンス南青山	1	97.7	64,281	1.2	1	94.8	64,517	1.2
	T-17	KDX レジデンス南麻布	1	96.0	70,413	1.4	1	98.8	69,312	1.3
	T-18	KDX レジデンス芝公園	1	93.7	61,068	1.2	1	94.6	59,653	1.1
	T-19	KDX レジデンス麻布イースト	1	97.7	54,944	1.1	1	97.7	52,900	1.0
	T-20	KDX レジデンス高輪	1	97.4	25,794	0.5	1	100.0	27,028	0.5
	T-21	KDX レジデンス西原	1	97.5	49,181	1.0	1	93.7	48,502	0.9
	T-22	KDX レジデンス代官山 II	1	100.0	28,288	0.5	1	100.0	28,178	0.5
	T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	1	87.6	22,235	0.4	1	100.0	22,125	0.4
	T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	1	100.0	93,315	1.8	1	100.0	93,800	1.8
	T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	1	97.1	37,758	0.7	1	98.4	38,978	0.7
	T-26	KDX レジデンス東新宿	1	98.0	108,447	2.1	1	97.9	107,798	2.1
	T-27	KDX レジデンス四谷	1	100.0	70,939	1.4	1	93.7	75,369	1.4
	T-28	KDX レジデンス西新宿	1	98.5	34,036	0.7	1	100.0	34,650	0.7
	T-29	KDX レジデンス神楽坂	1	97.2	22,955	0.4	1	100.0	24,183	0.5
	T-30	KDX レジデンス二子玉川	1	92.1	39,899	0.8	1	100.0	41,133	0.8
	T-31	KDX レジデンス駒沢公園	1	97.8	28,729	0.6	1	100.0	28,447	0.5
	T-32	KDX レジデンス三宿	1	97.7	25,642	0.5	1	95.3	25,349	0.5
	T-33	KDX レジデンス用賀	1	100.0	23,509	0.5	1	100.0	23,577	0.5
	T-34	KDX レジデンス下馬	1	97.0	20,137	0.4	1	96.7	20,560	0.4
	T-35	ラフィネ南馬込	1	100.0	51,614	1.0	1	100.0	51,614	1.0
	T-36	KDX レジデンス雪谷大塚	1	98.4	38,526	0.7	1	100.0	38,909	0.7
	T-37	KDX レジデンス田園調布	1	97.2	36,343	0.7	1	97.2	37,108	0.7
	T-38	KDX レジデンス多摩川	1	96.4	29,348	0.6	1	100.0	28,075	0.5
	T-39	KDX レジデンス門前仲町	1	96.2	26,687	0.5	1	100.0	26,941	0.5
	T-40	KDX レジデンス御徒町	1	100.0	32,139	0.6	1	100.0	29,001	0.6

地域	物件番号	不動産等の名称	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)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
			東京経済圏	T-41	KDX レジデンス元浅草	1	92.4	29,153	0.6	1
	T-42	KDX レジデンス板橋本町	1	96.1	22,172	0.4	1	95.8	22,749	0.4
	T-43	KDX レジデンス小豆沢	1	94.1	19,413	0.4	1	100.0	19,014	0.4
	T-44	KDX レジデンス東武練馬	1	100.0	17,735	0.3	1	97.3	17,595	0.3
	T-45	KDX レジデンス横浜関内	1	97.2	33,907	0.7	1	98.8	34,841	0.7
	T-46	KDX レジデンス宮前平	1	95.3	36,276	0.7	1	95.3	36,445	0.7
	T-47	KDX レジデンス町田	1	100.0	61,970	1.2	1	95.8	59,862	1.1
	T-48	KDX レジデンス錦糸町	1	96.9	42,891	0.8	1	96.8	42,102	0.8
	T-49	KDX レジデンス日本橋浜町	1	100.0	29,908	0.6	1	100.0	29,797	0.6
	T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	1	100.0	17,829	0.3	1	100.0	18,340	0.4
	T-51	KDX レジデンス自由が丘	1	87.9	37,324	0.7	1	91.6	37,326	0.7
	T-52	KDX レジデンス戸越	1	98.2	118,002	2.3	1	98.4	119,543	2.3
	T-53	KDX レジデンス品川シーサイド	1	93.4	83,173	1.6	1	100.0	85,384	1.6
	T-54	KDX レジデンス大島	1	98.3	63,318	1.2	1	99.1	61,718	1.2
	T-55	KDX レジデンス大山	1	91.3	88,355	1.7	1	93.5	87,909	1.7
	T-56	KDX レジデンス半蔵門	1	94.6	118,796	2.3	1	98.8	121,405	2.3
	T-57	ピーサイト秋葉原	1	100.0	23,313	0.5	1	100.0	23,882	0.5
	T-58	ビュロー神楽坂	1	100.0	38,071	0.7	1	100.0	39,140	0.8
	T-59	KDX レジデンス千駄木	1	100.0	66,947	1.3	1	100.0	66,749	1.3
	T-60	KDX レジデンス成城	1	89.8	38,420	0.7	1	88.5	37,707	0.7
	T-61	KDX レジデンス秋葉原	1	97.0	37,634	0.7	1	87.9	37,148	0.7
	T-62	KDX レジデンス入谷	1	98.6	37,069	0.7	1	100.0	37,871	0.7
	T-63	KDX レジデンス立川	1	96.1	94,552	1.8	1	95.9	100,027	1.9
	T-64	KDX レジデンス鶴見	1	98.4	48,344	0.9	1	98.5	52,103	1.0
	T-65	KDX レジデンス森下千歳	1	96.2	12,517	0.2	1	96.8	38,245	0.7
	T-66	KDX レジデンス赤坂	-	-	-	-	1	100.0	24,592	0.5
	T-67	KDX レジデンス神田	-	-	-	-	1	97.4	16,501	0.3
	T-68	KDX レジデンス恵比寿	-	-	-	-	1	58.3	20,606	0.4
地方経済圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	1	92.4	29,641	0.6	1	97.0	28,580	0.5
	R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	1	100.0	51,100	1.0	1	98.0	50,652	1.0
	R-3	KDX 泉レジデンス	1	85.0	41,387	0.8	1	89.8	38,182	0.7
	R-4	KDX 千早レジデンス	1	98.9	48,945	0.9	1	97.3	48,057	0.9
	R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	1	97.5	107,032	2.1	1	91.4	104,383	2.0
	R-6	KDX 新町レジデンス	1	93.6	39,139	0.8	1	92.6	37,975	0.7
	R-7	KDX 宝塚レジデンス	1	94.3	59,322	1.1	1	97.1	57,282	1.1
	R-8	KDX 清水レジデンス	1	94.2	73,312	1.4	1	98.0	74,219	1.4
	R-9	KDX レジデンス大通公園	1	100.0	33,542	0.6	1	96.1	33,145	0.6
	R-10	KDX レジデンス菊水四条	1	94.3	37,656	0.7	1	97.9	38,465	0.7
	R-11	KDX レジデンス豊平公園	1	97.0	23,859	0.5	1	93.9	22,867	0.4
	R-12	KDX レジデンス上杉	1	94.0	33,375	0.6	1	95.6	33,288	0.6
	R-13	KDX レジデンス一番町	1	95.3	26,046	0.5	1	97.3	27,310	0.5
	R-14	KDX レジデンス勾当台	1	92.5	20,207	0.4	1	100.0	20,205	0.4
	R-15	KDX レジデンス泉中央	1	92.5	23,891	0.5	1	94.8	22,376	0.4

地域	物件番号	不動産等の名称	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)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
地方経済圏	R-16	KDX レジデンス東桜 I	1	92.5	97,099	1.9	1	92.0	95,813	1.8
	R-17	KDX レジデンス東桜 II	1	95.5	40,710	0.8	1	92.5	38,154	0.7
	R-18	KDX レジデンス神宮前	1	98.2	40,080	0.8	1	97.8	40,176	0.8
	R-19	KDX レジデンス西大路	1	98.0	33,723	0.7	1	95.9	32,964	0.6
	R-20	KDX レジデンス西院	1	91.8	18,241	0.4	1	95.7	17,760	0.3
	R-21	KDX レジデンス難波	1	96.2	58,410	1.1	1	100.0	58,544	1.1
	R-22	KDX レジデンス難波南	1	96.5	55,593	1.1	1	97.8	54,443	1.0
	R-23	KDX レジデンス新大阪	1	97.7	22,451	0.4	1	100.0	22,221	0.4
	R-24	KDX レジデンス茨木 I・II	1	95.1	54,957	1.1	1	98.3	53,967	1.0
	R-25	KDX レジデンス豊中南	1	100.0	30,276	0.6	1	97.0	29,711	0.6
	R-26	KDX レジデンス守口	1	89.6	23,721	0.5	1	100.0	22,941	0.4
	R-27	KDX レジデンス三宮	1	97.8	40,798	0.8	1	92.2	39,722	0.8
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	96.1	66,102	1.3	1	100.0	66,282	1.3
	R-29	KDX レジデンス舟入幸町	1	98.4	27,909	0.5	1	98.5	27,120	0.5
	R-30	KDX レジデンス天神東 II	1	92.1	28,944	0.6	1	98.4	28,694	0.6
	R-31	KDX レジデンス天神東 I (注5)	1	97.6	17,154	0.3	-	-	6,063	0.1
	R-32	KDX レジデンス西公園	1	97.3	31,466	0.6	1	88.9	29,572	0.6
	R-33	KDX レジデンス平尾浄水町	1	92.5	28,360	0.5	1	91.9	27,823	0.5
	R-34	メロディーハイム御殿山	1	94.9	21,895	0.4	1	94.7	20,804	0.4
	R-35	レオパレス Flat 新栄	1	100.0	121,557	2.4	1	100.0	121,557	2.3
	R-36	KDX レジデンス甲南山手	1	98.4	35,040	0.7	1	98.4	34,129	0.7
R-37	KDX レジデンス本町橋	1	95.8	105,509	2.0	1	95.9	111,264	2.1	
R-38	KDX レジデンス南草津	1	93.9	91,195	1.8	1	100.0	96,638	1.9	
R-39	KDX レジデンス大濠 ハーバービュータワー	1	93.2	163,917	3.2	1	88.1	174,952	3.4	
R-40	KDX レジデンス南三条	-	-	-	-	1	97.1	36,787	0.7	
R-41	セレニテ北久宝寺	-	-	-	-	1	54.2	9,329	0.2	
合計			102	96.2	5,170,009	100.0	104	96.0	5,208,136	100.0

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

(注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体(ただし、底地を除きます。)の稼働率を記載しています。なお、第8期においては、底地(敷地面積合計3,040.11㎡)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.0%になります。

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

(注4) 平成27年6月1日に売却しました。

(注5) 平成27年9月30日に売却しました。

(注6) 平成27年10月30日に売却しました。

(有価証券組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する有価証券の明細は次のとおりです。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注2)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
合同会社ボヘミアンを営業者とする匿名 組合出資持分 (注1)	匿名組合 出資持分	—	132,897	—	132,897	—	—
合計		—	132,897	—	132,897	—	—

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

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

区分	種類	契約額等 (千円)		時価 (千円) (注2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	3,500,000	—	611
	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	65,800,000	57,300,000	—
	合計	69,300,000	57,300,000	611

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

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

(注3) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(5) その他資産の状況

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第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	—	—
T-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	—	—

(2) 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

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自平成25年8月1日 至平成26年1月31日	自平成26年2月1日 至平成26年7月31日	自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	自平成27年2月1日 至平成27年7月31日	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

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第7期	第8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 資産運用報酬 (注)	318,705千円	355,326千円
② 資産保管手数料	9,175千円	10,932千円
③ 一般事務委託手数料	32,723千円	37,737千円
④ 役員報酬	4,500千円	4,500千円
⑤ その他営業費用	171,066千円	164,677千円
合計	536,171千円	573,174千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分に係る運用報酬、物件取得に係る運用報酬(第7期248,411千円、第8期69,007千円)及び物件売却に係る運用報酬(第7期5,600千円、第8期23,365千円)があります。

(2) 借入状況

平成 28 年 1 月 31 日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注 2) (注 3)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借 入 金	株式会社あおぞら銀行	平成 26 年 12 月 18 日	1,600	—	0.480	平成 27 年 8 月 31 日	期限一括	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成 26 年 12 月 18 日	1,600	—	0.480	平成 27 年 8 月 31 日			
	小計			3,200	—				
1 年 以 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	平成 25 年 8 月 7 日	1,750	—	0.580	平成 27 年 8 月 31 日	期限一括	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行		1,500	—					
	株式会社あおぞら銀行		500	—					
	株式会社りそな銀行		500	—					
	三井住友信託銀行株式会社		500	—					
	みずほ信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社みずほ銀行		250	—					
	株式会社三井住友銀行	平成 24 年 5 月 1 日	2,500	2,500	1.042	平成 28 年 4 月 30 日			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	1,000	1,000						
	株式会社三井住友銀行 (注 1)	平成 25 年 8 月 7 日	3,000	3,000	0.787	平成 28 年 8 月 31 日			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行 (注 1)		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行 (注 1)		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社 (注 1)		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行 (注 1)		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社 (注 1)		500	500					
	株式会社みずほ銀行 (注 1)	500	500						
小計			17,500	12,000					
長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	平成 25 年 8 月 7 日	4,000	4,000	0.910	平成 29 年 8 月 31 日	期限一括	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行		2,500	2,500					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成 25 年 8 月 7 日	3,250	3,250	1.052	平成 30 年 8 月 31 日			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
株式会社みずほ銀行	250	250							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注2) (注3)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成25年8月7日	3,000	3,000	1.088	平成30年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年1月31日	1,000	1,000	1.109	平成33年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	1,000	1,000	1.221	平成33年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年3月28日	1,350	1,350	1.183	平成33年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月30日	2,000	2,000	1.267	平成34年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年4月30日	1,500	1,500	1.267	平成34年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月30日	1,000	1,000	1.267	平成34年4月30日			
	株式会社りそな銀行	平成26年4月30日	1,000	1,000	1.267	平成34年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年8月7日	1,100	1,100	0.916	平成33年8月7日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100	1,100					
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		350	350					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成26年8月7日	1,000	1,000	0.996	平成33年8月7日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年8月7日	400	400	1.254	平成35年8月7日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		150	150					
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成26年8月7日	500	500	1.320	平成35年8月7日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年8月29日	600	600	0.945	平成33年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年8月29日	600	600	0.945	平成33年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年8月29日	500	500	0.945	平成33年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月14日	950	950	1.083	平成34年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月28日	2,000	2,000	0.804	平成32年11月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年11月28日	1,500	1,500	0.689	平成31年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年2月5日	1,200	1,200	0.875	平成34年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月5日	1,200	1,200	1.105	平成36年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年4月30日	2,000	2,000	0.875	平成34年4月30日			
	株式会社りそな銀行	平成27年4月30日	1,500	1,500	0.987	平成35年4月30日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年4月30日	2,000	2,000	1.100	平成36年4月30日				
株式会社三井住友銀行	平成27年4月30日	1,000	1,000	1.265	平成37年4月30日				
株式会社あおぞら銀行	平成27年8月31日	—	300	0.678	平成32年8月31日				

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注2) (注3)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	株式会社りそな銀行	平成27年8月31日	—	1,100	0.923	平成34年8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年8月31日	—	700	0.923	平成34年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年8月31日	—	950	1.047	平成35年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年8月31日	—	1,700	1.169	平成36年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年8月31日	—	950	1.169	平成36年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年8月31日	—	2,000	1.345	平成37年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成27年8月31日	—	1,000	1.193	平成36年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月27日	—	300	0.624	平成32年10月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月27日	—	1,000	1.156	平成37年4月27日			
	小計		52,800	62,800					
合計		73,500	74,800						

(注1) 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2) 下記(注4)を除き、変動金利による借入れです。

(注3) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第四位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ及び金利キャップ取引を行った借入れについては、金利スワップ及び金利キャップの効果を勘案した加重平均金利を記載しています。

(注4) 固定金利による借入れです。

(注5) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格(千円)(注)	譲渡年月日	譲渡価格(千円)(注)	帳簿価格(千円)	売却損益(千円)
信託受益権	T-66	KDX レジデンス赤坂	平成 27 年 9 月 30 日	1,150,000	—	—	—	—
信託受益権	T-67	KDX レジデンス神田	平成 27 年 9 月 30 日	700,000	—	—	—	—
信託受益権	R-40	KDX レジデンス南三条	平成 27 年 9 月 30 日	915,000	—	—	—	—
信託受益権	T-2	KDX 代々木レジデンス	—	—	平成 27 年 9 月 30 日	1,340,000	1,328,749	3,304
信託受益権	R-31	KDX レジデンス天神東 I	—	—	平成 27 年 9 月 30 日	381,000	377,076	1,440
信託受益権	R-41	セニテ北久宝寺	平成 27 年 10 月 27 日	1,290,740	—	—	—	—
信託受益権	T-68	KDX レジデンス恵比寿	平成 27 年 10 月 30 日	2,845,000	—	—	—	—
信託受益権	T-14	KDX レジデンス白金 III	—	—	平成 27 年 10 月 30 日	2,952,000	2,931,175	4,539
合計				6,900,740		4,673,000	4,637,001	9,284

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格(千円) (注1)	不動産鑑定評価額(千円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	T-66	KDX レジデンス赤坂	平成 27 年 9 月 30 日	1,150,000	1,380,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 9 月 1 日
	信託受益権	T-67	KDX レジデンス神田	平成 27 年 9 月 30 日	700,000	862,000		
	信託受益権	R-40	KDX レジデンス南三条	平成 27 年 9 月 30 日	915,000	1,400,000		
	信託受益権	R-41	セレンテ北久宝寺	平成 27 年 10 月 27 日	1,290,740	1,370,000	森井総合鑑定 株式会社	
	信託受益権	T-68	KDX レジデンス恵比寿	平成 27 年 10 月 30 日	2,845,000	3,460,000	一般財団法人 日本不動産研究所	
譲渡	信託受益権	T-2	KDX 代々木レジデンス	平成 27 年 9 月 30 日	1,340,000	1,550,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 7 月 31 日
	信託受益権	R-31	KDX レジデンス天神東 I	平成 27 年 9 月 30 日	381,000	383,000		
	信託受益権	T-14	KDX レジデンス白金 III	平成 27 年 10 月 30 日	2,952,000	3,430,000		

(注 1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

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

②その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第 201 条第 2 項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記以外の取引については、東陽監査法人にその調査を委託しています。平成 27 年 8 月 1 日から平成 28 年 1 月 31 日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ 9 件であり、当該取引について東陽監査法人から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する 割合 (B)/(A)
		支払先	支払金額 (B)	
プロパティ・マネジメント報酬	196 百万円	株式会社スペースデザイン	0 百万円	0.3%
建物管理料	153 百万円	株式会社スペースデザイン	2 百万円	1.5%

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

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

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

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

該当事項はありません。

②保有等の状況

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

①投資主総会

平成 27 年 10 月 26 日に、本投資法人の第 3 回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

議案	概要
第 1 号議案 規約一部変更の件	<p>原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。</p> <p>(1) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）の改正に伴い、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする場合はその旨規約に記載することが必要とされたため、その旨の変更を行い、併せてこれに関連する規定を変更するものです（現行規約第 2 条、第 29 条、第 31 条及び第 35 条関係）。</p> <p>(2) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）の改正により、再生可能エネルギー発電設備が特定資産の範囲に追加されたことに伴い、本投資法人の投資対象とする規定を新設するものです（現行規約第 31 条関係）。</p> <p>(3) 租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号。その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、不要となった規定を削除するものです（現行規約第 30 条関係）。</p> <p>(4) 平成 27 年度税制改正及び投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含みます。）の改正により、会計上の取扱い及び税務上の取扱いの差異（税会不一致）を解消するための措置が講じられたことから、これに関連する規定を変更するとともに、本投資法人における課税負担を軽減する目的で利益を超えた金銭を分配することを可能とするため、関連する規定を変更するものです（現行規約第 38 条関係）。</p> <p>(5) 投信法施行規則の改正により本投資法人が一般事務受託者に対して委託する業務の種類が追加されたことに伴い、これらの委託業務についても今後新たに委託されることを明確にするため、規定を変更するものです（現行規約第 40 条関係）。</p> <p>(6) 上記の他、条文の整備、表現の変更及び明確化、字句の修正を行うものです。</p>
第 2 号議案 執行役員 1 名選任の件	原案のとおり、執行役員に田中晃が選任されました。なお、任期は平成 27 年 11 月 1 日より 2 年間となります。
第 3 号議案 補欠執行役員 1 名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に横溝健が選任されました。
第 4 号議案 監督役員 2 名選任の件	原案のとおり、監督役員に千葉理、小川聡の 2 名が選任されました。なお、任期は平成 27 年 11 月 1 日より 2 年間となります。

②役員会

本投資法人の役員会で以下の契約の締結の承認を受けております。

承認日	項目	概要
平成 27 年 12 月 22 日	番号法施行に伴う投資口事務委託契約に関する覚書締結の件	投資主名簿等管理人委託契約書に定める委託事務に関連し、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」にかかる事務を三井住友信託銀行株式会社に追加委託しました。

(2) その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成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（ご参考） （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

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		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
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,735,880	※1	4,796,385
その他賃貸事業収入	※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				
賃貸事業費用	※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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,254,662		2,258,172

V. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

（単位：千円）

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

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

VI. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成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																
1. 資産の評価基準 及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券 時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券 時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>																
2. 固定資産の減価 償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3～62年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～30年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">30年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～62年	構築物	3～45年	機械及び装置	8～30年	工具、器具及び備品	30年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3～65年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～30年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">10～30年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	3～45年	機械及び装置	8～30年	工具、器具及び備品	10～30年
建物	3～62年																	
構築物	3～45年																	
機械及び装置	8～30年																	
工具、器具及び備品	30年																	
建物	3～65年																	
構築物	3～45年																	
機械及び装置	8～30年																	
工具、器具及び備品	10～30年																	
3. 繰延資産の処理 方法	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>																
4. 収益及び費用の 計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 87,363 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 4,237 千円です。</p>																

期 別 項 目	前期（ご参考） 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
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。また、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。また、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。</p>

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成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
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （平成27年7月31日）	当期 （平成28年1月31日）
<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成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
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,417,740</p> <p>地代収入 66,790</p> <p>共益費収入 251,349</p> <p>計 4,735,880</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 175,098</p> <p>その他収入 259,030</p> <p>計 434,129</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,170,009</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 368,881</p> <p>水道光熱費 99,443</p> <p>公租公課 261,545</p> <p>修繕費 182,979</p> <p>保険料 8,324</p> <p>信託報酬 38,691</p> <p>減価償却費 827,083</p> <p>その他賃貸事業費用 165,312</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,952,263</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,217,746</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,492,515</p> <p>地代収入 43,749</p> <p>共益費収入 260,119</p> <p>計 4,796,385</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 177,491</p> <p>その他収入 234,260</p> <p>計 411,751</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,208,136</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 350,097</p> <p>水道光熱費 97,311</p> <p>公租公課 255,544</p> <p>修繕費 203,469</p> <p>保険料 7,963</p> <p>信託報酬 39,331</p> <p>減価償却費 852,368</p> <p>その他賃貸事業費用 130,289</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,936,375</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,271,761</p>
<p>※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>ニチイホームたまプラーザ（底地）</p> <p>不動産等売却収入 1,120,000</p> <p>不動産等売却原価 989,335</p> <p>その他売却費用 6,554</p> <p>不動産等売却益 124,110</p>	<p>※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>① KDX 代々木レジデンス</p> <p>不動産等売却収入 1,340,000</p> <p>不動産等売却原価 1,328,749</p> <p>その他売却費用 7,945</p> <p>不動産等売却益 3,304</p> <p>② KDX レジデンス天神東 I</p> <p>不動産等売却収入 381,000</p> <p>不動産等売却原価 377,076</p> <p>その他売却費用 2,482</p> <p>不動産等売却益 1,440</p> <p>③ KDX レジデンス白金 III</p> <p>不動産等売却収入 2,952,000</p> <p>不動産等売却原価 2,931,175</p> <p>その他売却費用 16,285</p> <p>不動産等売却益 4,539</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成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	
	※1. 発行可能投資口総 口数及び発行済投 資口の総口数	発行可能投資口総口数	5,000,000 口	発行可能投資口総口数
	発行済投資口の総口数	349,089 口	発行済投資口の総口数	349,089 口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成27年7月31日）	当期 （平成28年1月31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 4,025 繰延ヘッジ損益 1,059 繰延税金資産合計 5,084 評価性引当額 △4,889 繰延税金資産の純額 195	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 - 繰延ヘッジ損益 333 繰延税金資産合計 333 評価性引当額 △333 繰延税金資産の純額 -
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 法定実効税率 37.11% （調整） 支払分配金の損金算入額 △35.10% その他 0.22% 税効果会計適用後の法人税等の 負担率 2.23%	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 法定実効税率 32.31% （調整） 支払分配金の損金算入額 △32.13% その他 △0.14% 税効果会計適用後の法人税等の 負担率 0.04%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成 27 年 2 月 1 日 至 平成 27 年 7 月 31 日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で第 7 期末（平成 27 年 7 月 31 日）後 9 年 9 ヶ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

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

③流動性リスク

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 27 年 7 月 31 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,058,517	5,058,517	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,666,427	3,666,427	—
資産計	8,724,944	8,724,944	—
(1) 短期借入金	3,200,000	3,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,000,000	—
(3) 長期借入金	61,300,000	60,738,782	△561,217
負債計	73,500,000	72,938,782	△561,217
デリバティブ取引	1,756	1,756	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利キャップ取引	長期借入金	3,500,000	—	1,756	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	56,800,000	56,800,000	※	—
合計			60,300,000	56,800,000	1,756	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	132,897

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	5,058,517
信託現金及び信託預金	3,666,427
合計	8,724,944

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	9,000,000	8,500,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	29,300,000
合計	12,200,000	8,500,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	29,300,000

当期（自 平成 27 年 8 月 1 日 至 平成 28 年 1 月 31 日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で第 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、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利キャップ取引	長期借入金	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。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	132,897

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	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

(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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
124,680,482	24,192,067	148,872,550	163,849,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権12物件の取得（25,861,908千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却（989,335千円）及び減価償却費（827,083千円）です。

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

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

当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
148,872,550	2,033,108	150,905,658	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）賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権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）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成 27 年 2 月 1 日 至 平成 27 年 7 月 31 日）

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

(注1) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき、決定しています。

(注2) 取引金額には消費税は含まれていません。

当期（自 平成 27 年 8 月 1 日 至 平成 28 年 1 月 31 日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容 (注 1)	取引金額 (千円) (注 2)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	1.15%	資金の返済	500,000	1年内返済予定の 長期借入金	500,000
				資金の借入れ	700,000	長期借入金	2,200,000
				支払利息	9,253	未払費用	153

(注1) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき、決定しています。

(注2) 取引金額には消費税は含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成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	
1口当たり純資産額	235,996 円	1口当たり純資産額	236,012 円
1口当たり当期純利益	6,485 円	1口当たり当期純利益	6,257 円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりです。

前期（ご参考） 自 平成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	
当期純利益（千円）	2,254,542	当期純利益（千円）	2,184,268
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,254,542	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,184,268
期中平均投資口数（口）	347,610	期中平均投資口数（口）	349,089

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）

該当事項はありません。

VII. 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 (ご参考) 自 平成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>

VIII. 独立監査人の監査報告書


独立監査人の監査報告書

平成28年3月14日


ケネディクス・レジデンシャル投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

吉村 基 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

安部 里史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の平成27年8月1日から平成28年1月31日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

IX. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期		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	
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

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前 期	当 期
自 平成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. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 27 年 7 月 31 日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 28 年 1 月 31 日現在)
現金及び預金 5,058,517 千円	現金及び預金 4,448,588 千円
信託現金及び信託預金 3,666,427 千円	信託現金及び信託預金 3,618,286 千円
現金及び現金同等物 8,724,944 千円	現金及び現金同等物 8,066,874 千円

『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きが必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主さまは、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

支払調書

* 分配金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主さま
お取引の証券会社までお問い合わせください。

- 証券会社とのお取引がない投資主さま
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル 0120-782-031

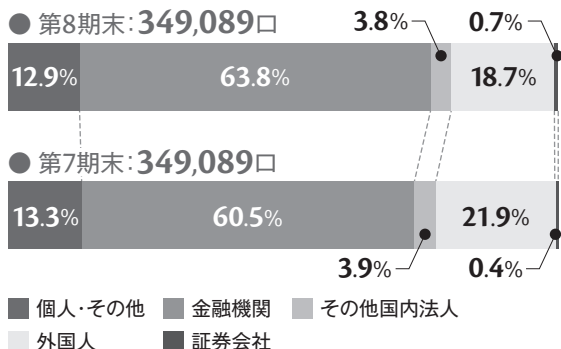
投資主インフォメーション

本投資法人の仕組み (平成28年1月31日現在)

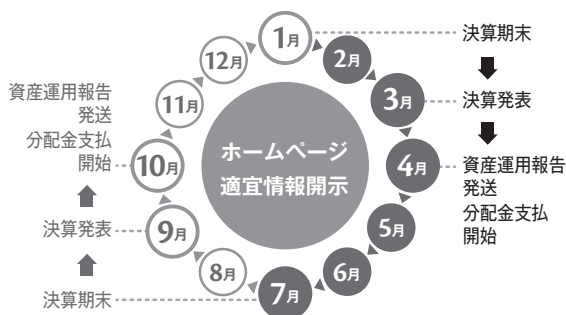


投資主の状況 (平成28年1月31日現在)

投資口数比率の推移



年間スケジュール



投資主メモ

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

● 投資口に関する諸手続きについて

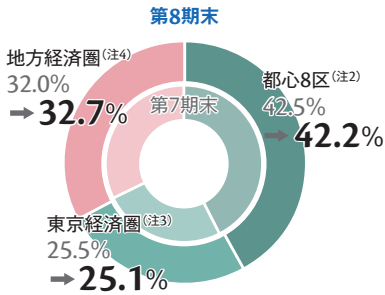
投資口に関する諸手続き(住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

● 分配金について

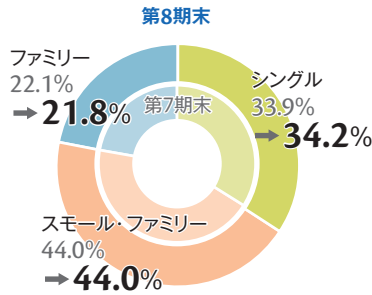
分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座及び郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

ポートフォリオの概要

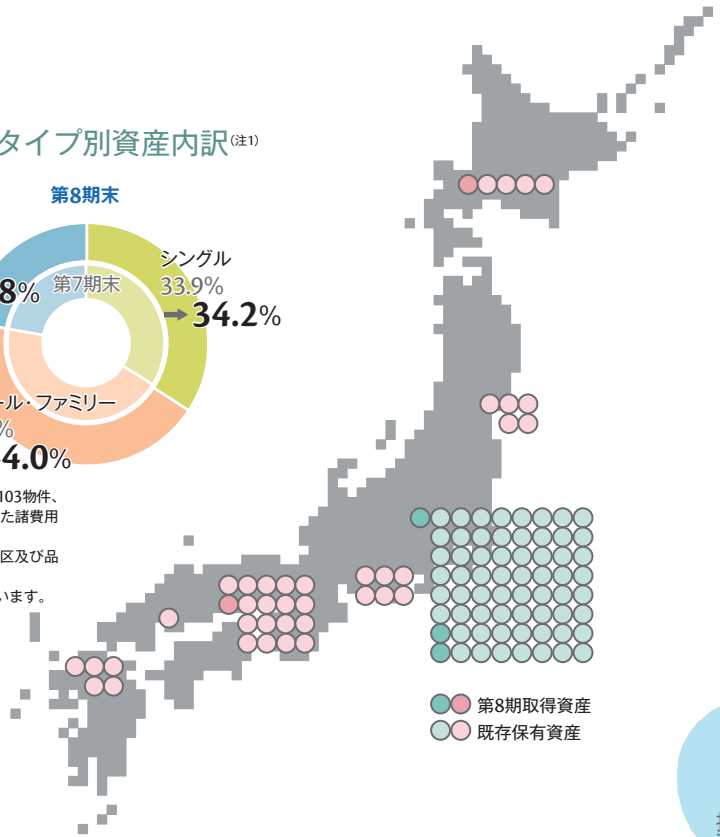
● 地域別資産内訳^(注1)



● 住戸タイプ別資産内訳^(注1)



(注1) 「資産内訳」は、取得価格による割合を記載しています(内円は第7期末の103物件、外円は第8期末の105物件)。「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない税抜価格をいいます。
 (注2) 「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。
 (注3) 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。
 (注4) 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。



I 投資法人の概要

東京経済圏

T-1 地位	T-3 利便性	T-4 利便性	T-5 地位	T-6 利便性
KDX代官山レジデンス	KDX大仏馬レジデンス	KDX岩本町レジデンス	KDX文京千石レジデンス	KDX吾妻橋レジデンス
T-7 利便性	T-9 地位	T-10 特殊性	T-11 利便性	T-12 利便性
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
T-13 地位	T-15 地位	T-16 地位	T-17 地位	T-18 利便性
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	KDXレジデンス芝公園
T-19 利便性	T-20 地位	T-21 地位	T-22 地位	T-23 地位
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
T-24 利便性	T-25 特殊性	T-26 利便性		
KDXレジデンス日本橋水天宮	KDXレジデンス日本橋箱崎	KDXレジデンス東新宿		

ポートフォリオの概要

I 投資法人の概要

 <p>T-27 利便性</p> <p>KDXレジデンス四谷</p>	 <p>T-28 利便性</p> <p>KDXレジデンス西新宿</p>	 <p>T-29 地位</p> <p>KDXレジデンス神楽坂</p>	 <p>T-30 地位</p> <p>KDXレジデンス二子玉川</p>	 <p>T-31 地位</p> <p>KDXレジデンス駒沢公園</p>	 <p>T-32 地位</p> <p>KDXレジデンス三宿</p>
 <p>T-33 利便性</p> <p>KDXレジデンス用賀</p>	 <p>T-34 地位</p> <p>KDXレジデンス下馬</p>	 <p>T-35 地位</p> <p>ラフィネ南馬込</p>	 <p>T-36 地位</p> <p>KDXレジデンス雪谷大塚</p>	 <p>T-37 地位</p> <p>KDXレジデンス田園調布</p>	 <p>T-38 利便性</p> <p>KDXレジデンス多摩川</p>
 <p>T-39 利便性</p> <p>KDXレジデンス門前仲町</p>	 <p>T-40 利便性</p> <p>KDXレジデンス御徒町</p>	 <p>T-41 利便性</p> <p>KDXレジデンス元浅草</p>	 <p>T-42 利便性</p> <p>KDXレジデンス板橋本町</p>	 <p>T-43 利便性</p> <p>KDXレジデンス小豆沢</p>	 <p>T-44 利便性</p> <p>KDXレジデンス東武練馬</p>
 <p>T-45 利便性</p> <p>KDXレジデンス横浜関内</p>	 <p>T-46 地位</p> <p>KDXレジデンス宮前平</p>	 <p>T-47 利便性</p> <p>KDXレジデンス町田</p>	 <p>T-48 利便性</p> <p>KDXレジデンス錦糸町</p>	 <p>T-49 利便性</p> <p>KDXレジデンス日本橋浜町</p>	 <p>T-50 利便性</p> <p>KDXレジデンス日本橋人形町</p>
 <p>T-51 地位</p> <p>KDXレジデンス自由が丘</p>	 <p>T-52 利便性</p> <p>KDXレジデンス戸越</p>	 <p>T-53 利便性</p> <p>KDXレジデンス品川シーサイド</p>	 <p>T-54 利便性</p> <p>KDXレジデンス大島</p>	 <p>T-55 利便性</p> <p>KDXレジデンス大山</p>	 <p>T-56 地位</p> <p>KDXレジデンス半蔵門</p>
 <p>T-57 利便性</p> <p>ヒースト秋葉原</p>	 <p>T-58 地位</p> <p>ビュロー神楽坂</p>	 <p>T-59 地位</p> <p>KDXレジデンス千駄木</p>	 <p>T-60 地位</p> <p>KDXレジデンス成城</p>	 <p>T-61 利便性</p> <p>KDXレジデンス秋葉原</p>	 <p>T-62 利便性</p> <p>KDXレジデンス入谷</p>
 <p>T-63 利便性</p> <p>KDXレジデンス立川</p>	 <p>T-64 利便性</p> <p>KDXレジデンス鶴見</p>	 <p>T-65 利便性</p> <p>KDXレジデンス森下千歳</p>	 <p>T-66 地位</p> <p>8期取得</p> <p>KDXレジデンス赤坂</p>	 <p>T-67 利便性</p> <p>8期取得</p> <p>KDXレジデンス神田</p>	 <p>T-68 地位</p> <p>8期取得</p> <p>KDXレジデンス恵比寿</p>

地方経済圏



R-1 豊平三條レジデンス



R-2 定禅寺通レジデンス



R-3 泉レジデンス



R-4 千早レジデンス



R-5 堺筋本町レジデンス



R-6 新町レジデンス



R-7 宝塚レジデンス



R-8 清水レジデンス



R-9 レジデンス大通公園



R-10 レジデンス菊水四条



R-11 レジデンス豊平公園



R-12 レジデンス上杉



R-13 レジデンス一番町



R-14 レジデンス勾当台



R-15 レジデンス泉中央



R-16 レジデンス東椋I



R-17 レジデンス東椋II



R-18 レジデンス神宮前



R-19 レジデンス西大路



R-20 レジデンス西院



R-21 レジデンス難波



R-22 レジデンス難波南



R-23 レジデンス新大阪



R-24 レジデンス茨木II



R-25 レジデンス豊中南



R-26 レジデンス守口



R-27 レジデンス三宮



R-28 芦屋ロイヤルホームズ



R-29 レジデンス舟入幸町



R-30 レジデンス天神東II



R-32 レジデンス西公園



R-33 レジデンス平尾浄水町



R-34 メロディーハイム御殿山



R-35 レオパレスFlat新栄



R-36 レジデンス甲南山手



R-37 レジデンス本町橋



R-38 南草津



R-39 レジデンス大濠ハーバービュータワー



R-40 南三条



R-41 セレニテ北久宝寺

I 投資法人の概要

ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	第8期取得資産	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ(注)	土地評価	取得価格(百万円)	期末稼働率(%)
	T-1		KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	平成15年 2月 10日	SF	地位	4,700	99.4
	T-3		KDX大仏馬レジデンス	東京都中央区	平成19年 3月 14日	SF	利便性	1,775	98.2
	T-4		KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	平成19年 9月 5日	SF	利便性	822	94.4
	T-5		KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	平成17年 8月 9日	S	地位	1,488	100.0
	T-6		KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	平成19年 9月 26日	S	利便性	650	97.7
	T-7		KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	平成19年 7月 2日	F	利便性	2,830	94.2
	T-9		コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	—	—	地位	1,750	—
	T-10		KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	平成 3年 4月 23日	F	特殊性	637	100.0
	T-11		KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	平成19年 2月 23日	S	利便性	1,480	98.8
	T-12		KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	平成19年 2月 9日	SF	利便性	1,150	97.1
	T-13		KDXレジデンス白金Ⅰ	東京都港区	平成15年 2月 21日	SF	地位	3,000	98.8
	T-15		KDXレジデンス白金Ⅱ	東京都港区	平成16年11月 12日	S	地位	2,800	98.1
	T-16		KDXレジデンス南青山	東京都港区	平成16年 2月 26日	SF	地位	2,230	94.8
	T-17		KDXレジデンス南麻布	東京都港区	平成16年10月 7日	SF	地位	2,080	98.8
	T-18		KDXレジデンス芝公園	東京都港区	平成17年11月 18日	SF	利便性	1,781	94.6
	T-19		KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	平成16年 1月 6日	S	利便性	1,560	97.7
	T-20		KDXレジデンス高輪	東京都港区	平成19年 7月 19日	SF	地位	770	100.0
	T-21		KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	平成16年 4月 9日	SF	地位	1,450	93.7
	T-22		KDXレジデンス代官山Ⅱ	東京都渋谷区	平成 9年 1月 30日	F	地位	730	100.0
	T-23		KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	平成19年 1月 19日	SF	地位	650	100.0
	T-24		KDXレジデンス日本橋水天宫	東京都中央区	平成17年 2月 24日	F	利便性	3,240	100.0
	T-25		KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	平成16年 2月 6日	S	特殊性	1,147	98.4
	T-26		KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	平成19年11月 21日	S	利便性	3,270	97.9
	T-27		KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	平成16年 3月 1日	F	利便性	2,260	93.7
	T-28		KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	平成17年10月 7日	S	利便性	1,000	100.0
	T-29		KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	平成18年 1月 17日	S	地位	720	100.0
	T-30		KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	平成10年 2月 23日	F	地位	1,250	100.0
	T-31		KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	平成18年 2月 6日	SF	地位	920	100.0
	T-32		KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	平成18年 5月 18日	S	地位	760	95.3
	T-33		KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	平成17年12月 20日	S	利便性	700	100.0
	T-34		KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	平成17年10月 13日	S	地位	600	96.7
	T-35		ラフィネ南馬込	東京都大田区	平成 4年 3月 25日	S	地位	1,250	100.0
	T-36		KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	平成18年 1月 11日	S	地位	1,050	100.0
	T-37		KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	平成 9年 2月 17日	F	地位	1,000	97.2
	T-38		KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	平成19年 2月 7日	S	利便性	776	100.0
	T-39		KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	平成17年 3月 31日	S	利便性	773	100.0
	T-40		KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	平成16年12月 7日	S	利便性	850	100.0
	T-41		KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	平成17年 1月 31日	SF	利便性	800	98.4
	T-42		KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	平成19年 8月 23日	S	利便性	620	95.8
	T-43		KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	平成18年10月 6日	S	利便性	550	100.0
	T-44		KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	平成19年 2月 11日	S	利便性	420	97.3
	T-45		KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	平成15年 3月 17日	S	利便性	800	98.8
	T-46		KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	平成10年10月 16日	F	地位	999	95.3
	T-47		KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	平成18年 6月 20日	F	利便性	1,800	95.8
	T-48		KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区	平成19年 3月 1日	F	利便性	1,350	96.8
	T-49		KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	平成17年 3月 3日	F	利便性	996	100.0
	T-50		KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	平成14年 8月 8日	S	利便性	530	100.0
	T-51		KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区	平成18年 3月 20日	SF	地位	1,268	91.6
	T-52		KDXレジデンス戸越	東京都品川区	平成18年11月 27日	SF	利便性	3,745	98.4
	T-53		KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	平成18年 8月 10日	S	利便性	2,593	100.0
	T-54		KDXレジデンス大島	東京都江東区	平成20年 7月 23日	S	利便性	1,857	99.1
	T-55		KDXレジデンス大山	東京都板橋区	平成20年 2月 13日	SF	利便性	2,679	93.5
	T-56		KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	平成15年12月 18日	F	地位	4,832	98.8
	T-57		ピーサイト秋葉原	東京都千代田区	平成17年12月 14日	S	利便性	850	100.0
	T-58		ピュロー神楽坂	東京都新宿区	平成18年 8月 31日	S	地位	1,360	100.0
	T-59		KDXレジデンス千駄木	東京都文京区	平成12年 3月 13日	F	地位	2,200	100.0
	T-60		KDXレジデンス成城	東京都世田谷区	平成19年 4月 10日	SF	地位	1,400	88.5
	T-61		KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	平成20年 1月 19日	SF	利便性	1,250	87.9
	T-62		KDXレジデンス入谷	東京都台東区	平成19年 2月 14日	S	利便性	1,062	100.0

地域	物件番号	第8期取得資産	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ (注)	土地評価	取得価格 (百万円)	期末 稼働率 (%)
	T-63		KDXレジデンス立川	東京都立川市	平成20年 3月 12日	S	利便性	3,026	95.9
	T-64		KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市	平成 2年 7月 31日	SF	利便性	1,050	98.5
	T-65		KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区	平成19年 1月 9日	S	利便性	1,100	96.8
	T-66	◆	KDXレジデンス赤坂	東京都港区	平成26年12月 12日	SF	地位	1,150	100.0
	T-67	◆	KDXレジデンス神田	東京都千代田区	平成27年 2月 6日	SF	利便性	700	97.4
	T-68	◆	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区	平成27年 9月 15日	SF	地位	2,845	58.3
東京経済圏 小計 65物件							小計	99,731	96.8

地方経済圏	R-1		KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	平成20年 3月 14日	SF	利便性	582	97.0
	R-2		KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	平成20年 1月 15日	S	地位	1,015	98.0
	R-3		KDX泉レジデンス	愛知県名古屋	平成21年 4月 7日	F	利便性	1,120	89.8
	R-4		KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	平成21年 7月 28日	SF	利便性	1,080	97.3
	R-5		KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月 25日	SF	利便性	2,910	91.4
	R-6		KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月 10日	S	利便性	1,015	92.6
	R-7		KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	平成20年 2月 29日	F	地位	1,510	97.1
	R-8		KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	平成20年 5月 2日	SF	利便性	1,680	98.0
	R-9		KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	平成19年 1月 4日	SF	利便性	765	96.1
	R-10		KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	平成19年 2月 22日	SF	利便性	830	97.9
	R-11		KDXレジデンス豊公園	北海道札幌市	平成19年 2月 17日	SF	利便性	445	93.9
	R-12		KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	平成19年10月 18日	SF	地位	700	95.6
	R-13		KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	平成19年 4月 26日	SF	地位	530	97.3
	R-14		KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	平成18年10月 7日	SF	地位	520	100.0
	R-15		KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	平成19年 3月 1日	SF	利便性	480	94.8
	R-16		KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋	平成20年 1月 21日	SF	利便性	2,350	92.0
	R-17		KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋	平成18年 3月 2日	SF	利便性	900	92.5
	R-18		KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋	平成19年 2月 14日	SF	利便性	840	97.8
	R-19		KDXレジデンス西大路	京都府京都市	平成19年 3月 12日	S	利便性	813	95.9
	R-20		KDXレジデンス西院	京都府京都市	平成18年 7月 4日	S	利便性	440	95.7
	R-21		KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	平成18年 7月 12日	S	利便性	1,410	100.0
	R-22		KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	平成19年 4月 27日	S	利便性	1,350	97.8
	R-23		KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	平成19年 2月 17日	SF	利便性	510	100.0
	R-24		KDXレジデンス茨木I・II	大阪府茨木市	平成 3年 5月 27日 平成 5年 3月 17日	F	地位	1,275	98.3
	R-25		KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	平成19年 3月 5日	SF	利便性	740	97.0
	R-26		KDXレジデンス守口	大阪府守口市	平成18年10月 26日	F	利便性	551	100.0
	R-27		KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	平成19年 1月 10日	S	利便性	1,080	92.2
	R-28		芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	平成 3年 6月 5日	F	地位	1,360	100.0
	R-29		KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	平成19年 1月 30日	S	利便性	588	98.5
	R-30		KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市	平成19年 5月 7日	SF	利便性	680	98.4
	R-32		KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	平成18年 2月 2日	F	利便性	763	88.9
	R-33		KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	平成17年10月 18日	F	地位	760	91.9
	R-34		メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	平成 元年 7月 14日	F	利便性	400	94.7
	R-35		レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋	平成16年11月 15日	S	利便性	3,500	100.0
	R-36		KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市	平成20年 3月 6日	SF	地位	973	98.4
	R-37		KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市	平成19年 2月 28日	SF	利便性	3,201	95.9
	R-38		KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市	平成20年 3月 4日	S	特殊性	1,974	100.0
	R-39		KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	福岡県福岡市	平成21年 2月 17日	SF	利便性	4,606	88.1
	R-40	◆	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市	平成22年12月 14日	SF	利便性	915	97.1
	R-41	◆	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市	平成27年 7月 10日	S	利便性	1,290	54.2
	地方経済圏 小計 40物件							小計	48,453

合計 105物件							合計	148,184	96.0
----------	--	--	--	--	--	--	----	---------	------

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

名所のご案内

玉川高島屋

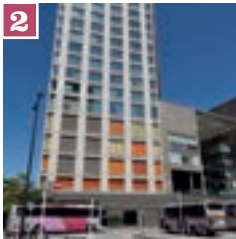
ショッピングセンター

地上6階建の本館と地上11建の南館をメインに、西館、東館、ガーデンアイランド、ケヤキコート等、複数の施設が密集した構成となっており、その近代的な容貌は二子玉川のランドマーク的存在となっています。



二子玉川ライズ

「水と緑と光」の豊かな自然環境と調和した街づくりをコンセプトに約30年の年月をかけて再開発された大型複合施設です。ガレリア広場ではさまざまなイベントが開催され、街のにぎわいを創出しています。



兵庫島公園

多摩川と野川の間デルタ地帯だった場所を整備して作られた公園で、兵庫池や開放的な芝生の広場で、水遊びや散策が楽しめます。若山牧水の歌碑もあり、多摩川の水辺の環境と歴史を生かした憩いの場となっています。



静嘉堂文庫美術館

原風景の自然が残る岡本静嘉堂緑地に囲まれて建つ美術館で、旧三菱財閥の故岩崎弥之助・小弥太氏によって収集された、和漢20万冊の古典籍や国宝や重要文化財を含む6,500点の古美術品が收藏されています。



(注) Fタイプ: 住戸タイプがファミリータイプの物件

--- 国分寺崖線

運用担当者から見た「二子玉川」

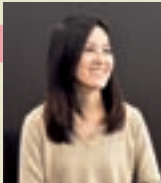


伊藤 良紀

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

本投資法人が保有している「KDXレジデンス二子玉川」は、瀬田の高台に位置し、二子玉川駅からの坂道を歩けば、四季折々の自然を感じながら帰宅することができますし、気分を変えて玉川通り沿いを歩けば、スポーツクラブ、銀行、玉川高島屋マロニエコート・ガーデンアイランド等様々な施設に立ち寄りながら帰宅することもできる大変生活利便性にも優れた物件です。また近隣には、瀬田幼稚園、こひつじ幼稚園、瀬田小学校、瀬田中学校、セント・メリーズ・インターナショナル・スクール等の人気校が徒歩圏内にあり教育熱心な子育て世代にとっても充実した教育環境にあります。

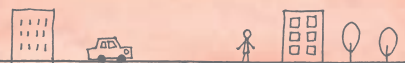
会計担当者から見た「二子玉川」



田島 亜希子

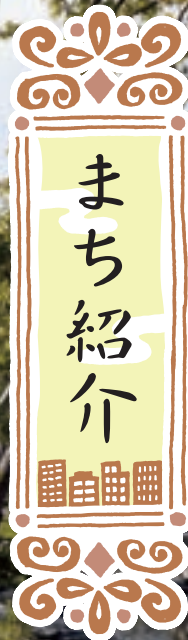
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
レジデンシャル・リート本部
資産運用部

二子玉川ライズが開業してからまだ足を運んでいなかったのが、先日、妹と甥っ子と一緒に出かけました。到着するとベビーカーを押す親子連れが以前より大変多くなった印象を受けました。施設の中は様々なショップが充実しており大人の私たちは買い物を楽しみましたし、ハロウィーンイベントで仮装した子供たちのパレードや少し早いサンタクロースが船を片手に手を振って歩いていたり、子どもたちも楽しく過ごすことができました。二子玉川は大人から子供まで楽しめる穏やかでとても明るい街でした。これから先も発展とともに歴史を刻んでいく街なのだろうと感じました。



二子玉川

都市と自然の共存する街



二子玉川は東京都世田谷区の南西に位置し、豊かな自然環境が残されている地域です。二子玉川駅南側は多摩川の水辺を湛えており、花火大会やバーベキュー、野球など様々なレジャーやスポーツなどのできる環境が広がっています。また、駅北側にはみどりの生命線とも言われる国分寺崖線が伸びており、崖の連なりに沿って多くの緑地や公園、寺社などが点在しています。一方、駅周辺には、玉川高島屋ショッピングセンターや

備された矢倉沢往還(大山道の通過点で、二子の渡しと呼ばれる渡し船で多摩川を渡るため交通の要所として栄え、渡し場の周りには食事処や茶屋、宿屋が集まり賑わいを見せていました。

なぐ歩行者専用通路沿いに、商業店舗やシネマコンプレックス、フィットネスクラブ、ホテル、オフィスを配した複合用途施設が開業し、回遊性の高い集客施設へと進化を遂げています。

駅直結の二子玉川ライズなどの商業施設があり都会的な雰囲気味わうことができます。二子玉川駅は東急田園都市線で渋谷駅へ約15分、大井町線で自由が丘駅へ約10分、また東急田園都市線が東京メトロ半蔵門線へも乗り入れていることから、大手町駅へも乗り換えなしでアクセスすることが可能です。このように二子玉川は交通至便な立地でありながら、自然の豊かさや都会の利便性を享受できる街として注目のエリアとなっています。

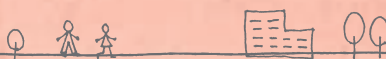
明治40年になると玉川電気鉄道が開通し、乗客誘致のために玉川遊園地や多摩川沿いに玉川第二遊園地が開設され人気を集めました。昭和13年に玉川電気鉄道は、東京急行電鉄(東急)の前身、東京横浜電鉄に合併され姿を消しますが、玉川第二遊園地は、二子玉川園へとリニューアルし昭和60年の閉園まで周辺地域からやってくる家族連れなどで大いに賑わいを見せました。このように庶民の行楽地として栄えてきた二子玉川ですが、玉川高島屋ショッピングセンターが開業したことにより、セレクトが集まる商業地へと姿容を遂げ、おしゃれで上質な街のイメージが定着しました。

その後、二子玉川園跡地を含む一帯について、民間再開発として都内最大規模の二子玉川東地区第一種市街地再開発事業が認可され、平成23年には大型商業施設である二子玉川ライズが開業しました。更に平成27年には、二子玉川ライズ・第二期事業の完成により、二子玉川駅から二子玉川公園をつ

二子玉川の地名の由来は、かつて多摩川を挟んで川崎市高津区にあった二子村と東京都世田谷区側にあった玉川村、2つの村の名前が組み合わさったものと言われています。二子玉川は江戸時代に整

本投資法人が保有する「KDXレジデンス(二子玉川)はファミリー向け賃貸マンションで、二子玉川駅から二子玉川ライズ・オークモールを抜けて、国分寺崖線の緑豊かな坂道をのぼった高台に位置しています。坂道の途中にある行善寺からの眺めは江戸時代から「玉川八景」と呼ばれ、景勝地として人々に愛されてきました。本物件の上層階からも二子玉川ライズや武蔵小杉、遠くは横浜のみなどみらいまで見渡すことができ、この眺望は物件の大きな魅力となっています。

また物件所在地である瀬田エリアは、かつて実業家や政治家、華族などの有力者により、週末に余暇を楽しむための別邸が数多く建てられ、世田谷の近代建築の中でも独特な景観を造り上げてきました。その重厚な雰囲気と豊かな自然は現在に受け継がれ、地位の高い閑静な高級住宅街を形成しており、このエリアに建つ希少な賃貸物件として、子育て世代からシニア世代まで幅広い賃貸需要が見込まれます。



KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

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

3
2
7
8