

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9期 資産運用報告

自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日



麻布

閑静な邸宅が立ち並び、凛とした趣と、温かな人情味あふれる商店街の雰囲気に加え、どこか国際的な魅力の感じられる街、麻布。各国の大使館を多く抱え、昔気質の職人たちが腕をふるい、最先端を進むビジネスマンが闊歩する。様々な文化様態が混在する麻布境界ですが、実は交通アクセスも治安も良い、お年寄りや子どもにも住みやすい街です。

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9期(平成28年7月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。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

本投資法人が目指すもの

賃貸住宅への投資

- 1 収益が安定し
- 2 分散効果が得やすく
- 3 相対的に低リスク

長期的に安定した収益を獲得し
投資主価値の最大化を目指します

徹底的な土地への拘り

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

「柔軟性」と「機動性」

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

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

その中でも、賃貸住宅等に特有な、居住者の生活慣習や流行の変化による建物の仕様・設備の陳腐化リスク等を抑制し、長期的な競争力を維持できると考える、潜在的な収益力、いわば
「土地が人を惹きつける力(人に住みたいと思わせる力)」に着目し、
幅広い投資領域から物件を選定します。

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

決算ハイライト

1口当たり分配金

第9期(平成28年7月期)実績

6,360円

第10期(平成29年1月期)予想

6,420円

(注)第10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9月13日時点のものです。

営業成績

	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期実績 (平成28年7月期)	第10期予想 (平成29年1月期)
営業収益	4,241百万円	5,302百万円	5,226百万円	5,333百万円	5,441百万円
営業利益	2,218百万円	2,814百万円	2,717百万円	2,723百万円	2,797百万円
経常利益	1,740百万円	2,305百万円	2,185百万円	2,193百万円	2,270百万円
当期純利益	1,739百万円	2,254百万円	2,184百万円	2,192百万円	2,269百万円
発行済投資口総数	279,122口	349,089口	349,089口	349,089口	349,089口
1口当たり分配金	6,232円	6,247円	6,231円	6,360円	6,420円

(注)第10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9月13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9月13日付「平成28年7月期決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧頂けます。)

財務状況

	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期実績 (平成28年7月期)
純資産額	58,852百万円	82,383百万円	82,389百万円	82,365百万円
有利子負債額	71,100百万円	73,500百万円	74,800百万円	74,800百万円
総資産有利子負債比率	53.7%	46.3%	46.7%	46.8%
総資産額	132,335百万円	158,655百万円	160,064百万円	159,948百万円
自己資本比率	44.5%	51.9%	51.5%	51.5%
1口当たり純資産額	210,849円	235,996円	236,012円	235,943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

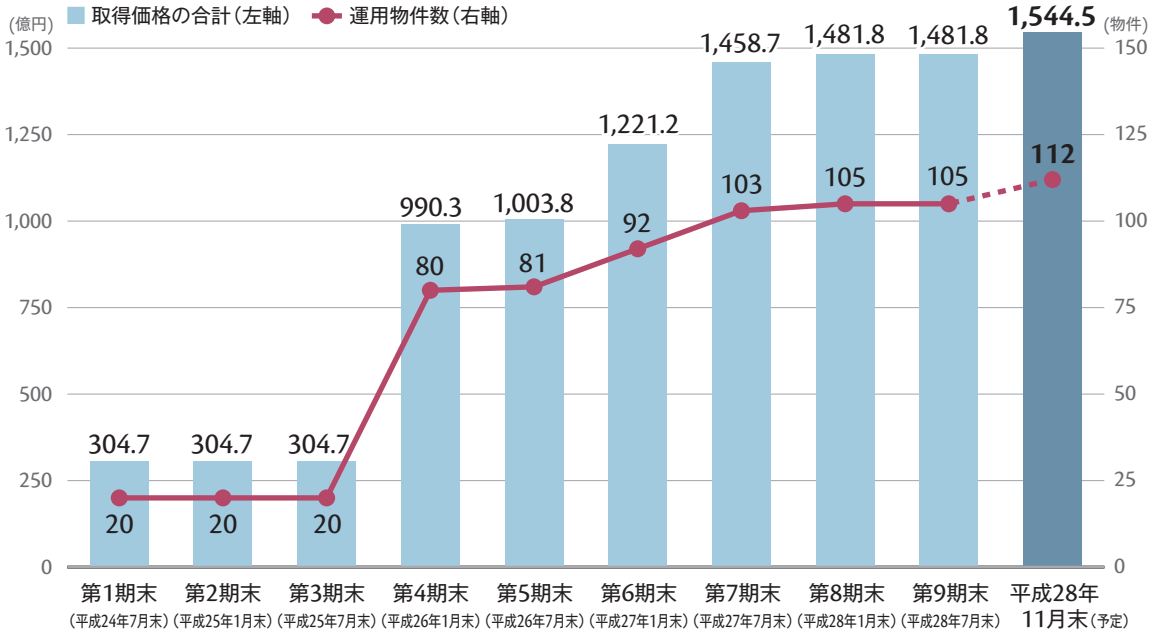
I 投資法人の概要	II 資産運用報告	7
決算ハイライト	III 貸借対照表	34
MANAGEMENT INTERVIEW	IV 損益計算書	36
投資主インフォメーション	V 投資主資本等変動計算書	37
ポートフォリオの概要	VI 注記表	38
ポートフォリオ一覧	VII 金銭の分配に係る計算書	50
まち紹介 - 麻布	VIII 独立監査人の監査報告書	51
	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52

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。

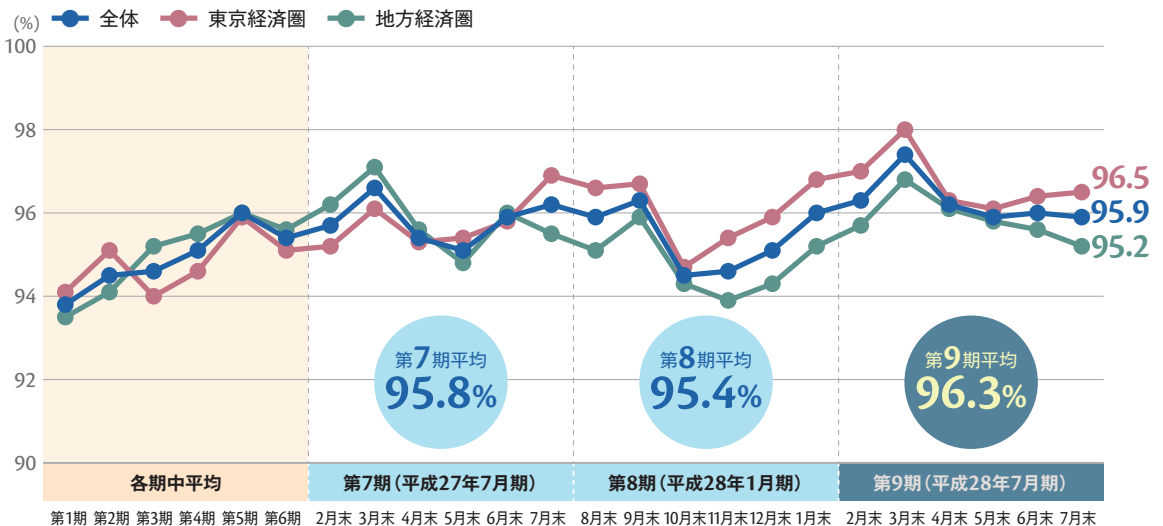
取得価格の合計及び運用物件数の推移



● 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。

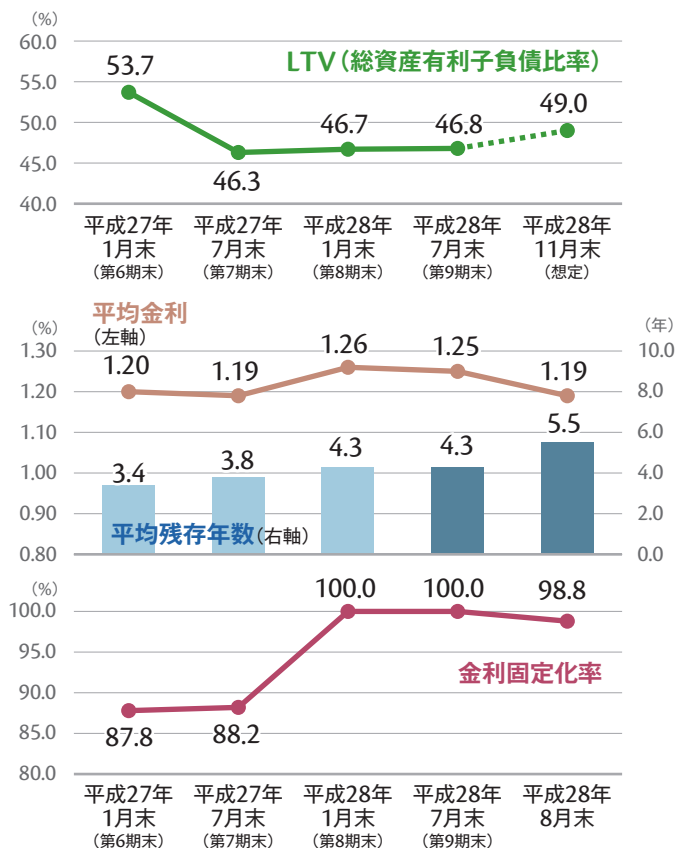
稼働率の推移



I 投資法人の概要

財務戦略による更なる成長

LTV(総資産有利子負債比率)、平均金利^(注1)、平均残存年数^(注2)及び金利固定化率



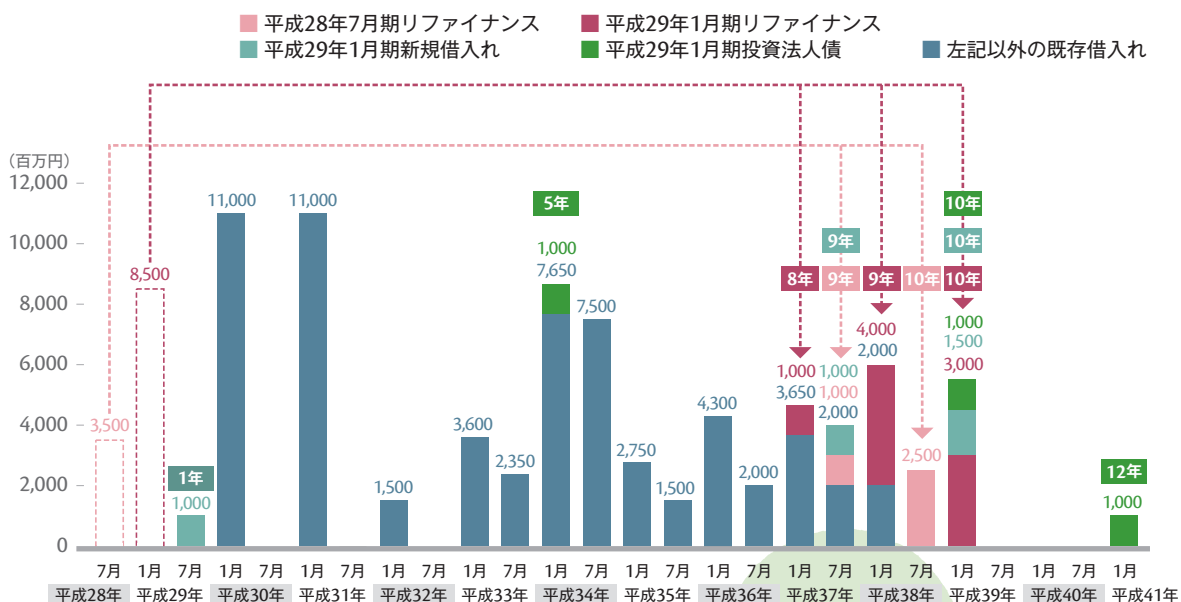
中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的とした財務戦略の推進を図っており、有利子負債の平均残存年数の長期化、金利の固定化、有利子負債返済期限の分散化の進展といった財務安定性に資する施策を進めています。また財務安定性の更なる向上のほか、財務戦略における様々な取組みによる更なる投資主価値の向上を目指します。

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)

- (注1) 各有利子負債にアップフロントフィー(年率)、金利キャップ及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点の平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注2) 「平均残存年数」は、各期末時点の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「金利固定化率」は、各期末時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利キャップまたは金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。
- (注3) 「LTV」の平成28年11月末(想定)は、第9期末時点の有利子負債と新規調達に係る純増額70億円(平成28年11月末時点想定)の合計を第9期末時点の総資産と新規調達に係る純増額70億円(平成28年11月末時点想定)の合計で除して算出しています。

返済期限一覧



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9期(平成28年7月期)の決算についてポイントを教えてください。

第9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 ~「機動性」と「柔軟性」を活かした物件取得の工夫による外部成長~

- ブリッジファンドからの物件取得により、競争力のある価格での物件取得を実施
- フォワードコミットメントによる物件取得により、新築物件を相対取引により取得
- 相互売買により、築年数等のポートフォリオの質が向上

取得価格(売却2物件↔取得9物件)	鑑定NOI利回り(取得9物件平均)	平均築年数(売却2物件↔相互売買に係る取得3物件)
12.8億円 ↔ 75.5億円	5.3%	8.6年 ↔ 0.3年

財務戦略 ~投資主価値向上に向けた施策の着実な進捗~

- 借入金の長期固定化を図りつつ、着実に調達コストを削減
- 超長期債(12年)を含む初の投資法人債の発行(30億円)により、資金調達手法を多様化(平成28年8月)

平成28年4月リファイナンスによる借入期間の長期化 (返済借入れ⇒新規借入れ)	平成28年4月リファイナンスによる平均金利の低下 (返済借入れ⇒新規借入れ)	超長期債の発行
4.0年 → 9.7年	1.34% → 1.08%	年限: 12年 利率: 0.8%

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~

- 平均稼働率は96.3%で過去最高
- 新規契約時・更新時に賃料が上昇した戸数割合がともに過去最高

平均稼働率 (平成28年1月期→平成28年7月期)	新規契約時の賃料上昇戸数割合 (平成28年1月期→平成28年7月期)	更新時の賃料上昇戸数割合 (平成28年1月期→平成28年7月期)
95.4% → 96.3%	39.8% → 52.2%	6.3% → 7.4%

第9期の1口当たり分配金は、当初予想を上回る6,360円で着地することができました。

Q2 今期に決定した様々な物件取得についてその狙いを教えてください。

本投資法人は、「機動性」と「柔軟性」を活用し、「ブリッジファンドからの取得」「フォワードコミットメントによる取得」「相互売買による取得」といった様々な取得手法による物件取得を決定しました。

「ブリッジファンドからの取得」では、平成27年3月20日付でブリッジファンド(合同会社ボヘミアン)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取得しました。これら8物件のうち3物件について、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実施することにより、ブリッジファンドの内部収益率(IRR)を相応の水準で確保できた結果、残る5物件を当初目論見より競争力のある価格で取得することができました。

「フォワードコミットメントによる取得」では、竣工前の開発物件について機動的な投資判断を行うことで、東京所在の新築物件を売主との相対取引にて取得することができました。

「相互売買による取得」では、ポートフォリオの築年数バランスや長期修繕計画を考慮し、築年を経て今後大規模修繕を

迎える物件を売却する一方で、東京所在の築浅物件を取得することができました。

これらの様々な取組みにより、資産規模の拡大に加えて、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してきたと考えています。

● ブリッジファンドからの取得

ブリッジファンドの概要

合同会社ポヘミアン	組成日	平成27年3月20日
	当初物件数	8物件

優先交渉権の概要

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
優先交渉期間 ^(注1)	平成28年8月31日まで

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。					
	KDXレジデンス 西麻布	KDXレジデンス 麻布仙台坂	KDXレジデンス 早稲田鶴巻	KDXレジデンス 文京湯島	KDXレジデンス 上石神井
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都新宿区	東京都文京区	東京都練馬区
築年数 ^(注2)	8.4年	9.8年	9.0年	10.5年	9.1年
鑑定評価額 ^(注3)	1,420百万円	890百万円	765百万円	854百万円	735百万円
取得価格	1,224百万円	792.3百万円	561百万円	695百万円	648百万円

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。			
	KDXレジデンス 住吉	KDXレジデンス 浦安	KDXレジデンス 登戸
所在地	東京都江東区	千葉県浦安市	神奈川県川崎市
築年数 ^(注2)	8.4年	8.4年	8.6年
鑑定評価額 ^(注3)	430百万円	693百万円	428百万円

グループB売却により、当初目論見より競争力のある価格で取得

取得価格の合計	3,920百万円	鑑定含み益率 ^(注4)	19.0%	鑑定NOI利回り ^(注4)	5.4%
---------	----------	------------------------	-------	--------------------------	------

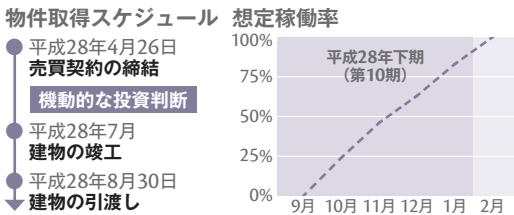
当初の目論見通り、本投資法人の取得想定額を上回る価格での外部売却を完了

グループBを本投資法人の取得想定額を上回る価格で外部売却を行うことにより、グループAを競争力のある価格で取得

- (注1) 当初の「優先交渉期間」は平成28年5月31日迄ですが、本投資法人が信託対象不動産等を購入することが可能であることを合理的根拠とともに示した場合には優先交渉期間を3ヶ月延長するものとされており、延長後の期日を記載しています。
- (注2) 「築年数」は、竣工日から平成28年7月31日までの期間により算出しています。
- (注3) 「鑑定評価額」は、直近の価格時点(グループA:平成28年7月1日、グループB:平成28年2月末日)における鑑定評価額の合計を記載しています。
- (注4) 「鑑定含み益率」は、鑑定評価額と取得価格との差異を取得価格で除して算出しています。「鑑定NOI利回り」は、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。

● フォワードコミットメントによる取得

KDXレジデンス西馬込	
所在地	東京都大田区
住戸タイプ	シングル
賃貸可能戸数	47戸
築年数 ^(注1)	0.0年
取得価格	1,130百万円
鑑定評価額 ^(注2)	1,170百万円
鑑定NOI利回り ^(注2)	5.0%



- (注1) 「築年数」は、竣工日から平成28年7月31日までの期間により算出しています。「平均築年数」は、築年数を取得(予定)価格により加重平均して算出しています。なお未竣工物件については、築年数を0年として算出しています。
- (注2) 「鑑定評価額」は、直近の価格時点(平成28年7月31日)における鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、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(予定)価格の合計で除して算出しています。

● 相互売買によるポートフォリオの質の向上

譲渡予定物件の概要

築年を経て今後大規模修繕を迎える物件の売却

KDX豊平三条レジデンス	
所在地	北海道札幌市
築年数 ^(注1)	8.4年
当初取得価格	582.5百万円
鑑定評価額 ^(注2)	754百万円

KDXレジデンス上杉	
所在地	宮城県仙台市
築年数 ^(注1)	8.8年
当初取得価格	700百万円
鑑定評価額 ^(注2)	882百万円

当初取得価格の合計	1,282百万円
平均築年数 ^(注1)	8.6年

取得予定物件の概要

新築物件を競争力のある価格で取得

KDXレジデンス新大塚	
所在地	東京都豊島区
築年数 ^(注1)	0.5年
取得予定価格	764百万円
鑑定評価額 ^(注2)	899百万円

KDXレジデンス桜上水	
所在地	東京都杉並区
築年数 ^(注1)	平成28年9月竣工
取得予定価格	894百万円
鑑定評価額 ^(注2)	1,050百万円

KDXレジデンス両国	
所在地	東京都墨田区
築年数 ^(注1)	0.5年
取得予定価格	842百万円
鑑定評価額 ^(注2)	980百万円

取得予定価格の合計	2,500百万円	資産規模の増加
平均築年数 ^(注1)	0.3年	築年数の低下

ポートフォリオの築年数バランスや長期修繕計画を考慮し、築年数の経過した物件と築浅物件との相互売買を実施

本投資法人は引き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、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ともに、競争力のあるポートフォリオの構築を目指します。

Q3 マイナス金利政策による財務状況への影響はありますか？

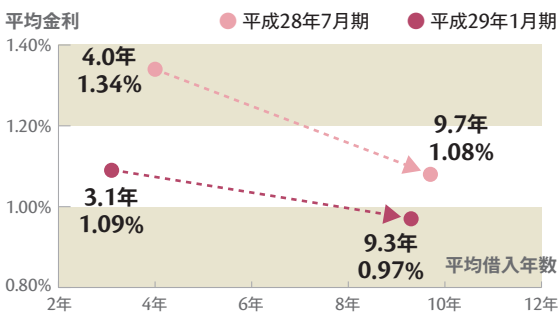
本投資法人は新規上場以来、借入金の長期固定化を基本方針とした財務運営を行ってまいりましたが、日本銀行によるマイナス金利政策の導入により、本投資法人においても借入コストの更なる低下を享受することができています。

平成28年4月に実施した既存借入金のリファイナンスにおいては、借入期間を4.0年から9.7年に延ばす一方で、借入コストを相応に引き下げることができました。

また平成28年8月にも既存借入金のリファイナンスがあったほか、本投資法人初となる投資法人債の発行等により、第8期(平成28年1月期)末時点では平均金利1.26%、借入残存年数4.3年であったものが、平成28年8月末時点では平均金利1.19%、借入残存年数5.5年となっています。

本投資法人は今後も借入金の長期固定化を基本方針としつつ、借入コストの更なる低下を目指して参ります。

● 平成28年7月期及び平成29年1月期リファイナンス



● 新規借入れ(平成28年8月)^(注)

区分	借入額合計	平均借入年数	平均金利
短期	10億円	1.0年	0.43%
長期	25億円	9.6年	0.95%
合計	35億円	7.1年	0.80%

● 投資法人債(平成28年8月発行)

投資法人債	発行額	期間	利率
第1回債	10億円	5年	0.20%
第2回債	10億円	10年	0.54%
第3回債	10億円	12年	0.80%

(注)短期の借入額(10億円)については、平成28年8月31日実施の期限前弁済後の残額を記載しています。

Q4 今後の業績は、どのように予想されていますか？

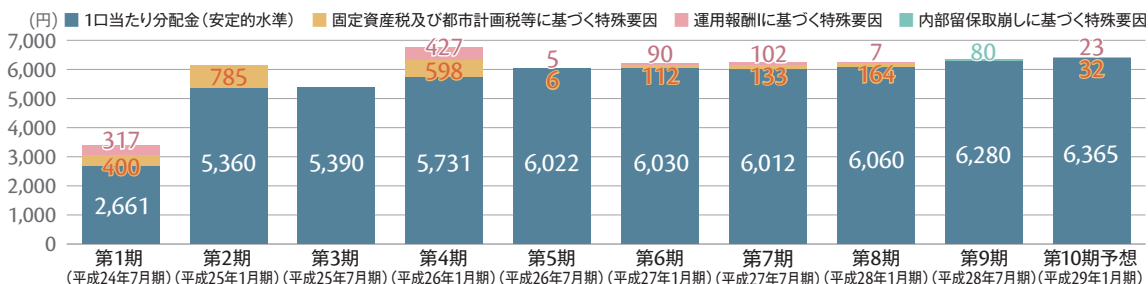
平成28年9月13日に発表しております第10期(平成29年1月期)の業績予想の概要は右記のとおりとなっています。

第10期においては、借入コストの低減や借入余力を活用した継続的な物件取得等により、第9期の1口当たり分配金6,360円を超える1口当たり分配金6,420円を予想しています。

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

	第9期実績 (平成28年7月期)	第10期予想 (平成29年1月期)
営業収益	5,333百万円	5,441百万円
営業利益	2,723百万円	2,797百万円
経常利益	2,193百万円	2,270百万円
当期純利益	2,192百万円	2,269百万円
発行済投資口総数	349,089口	349,089口
1口当たり分配金	6,360円	6,420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」「内部留保取崩しに基づく特殊要因」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7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8期以降については第10期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(ただし、第10期予想は取得価格)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。「内部留保取崩しに基づく特殊要因」は、当期末の内部留保取崩し額を、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。また、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5期	第6期	第7期	第8期	第9期	
			自平成26年2月1日 至平成26年7月31日	自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	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	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	
営業成績	営業収益	百万円	3,743	4,241	5,302	5,226	5,333	
	うち賃貸事業収益	百万円	3,688	4,167	5,170	5,208	5,329	
	営業費用	百万円	1,887	2,022	2,488	2,509	2,610	
	うち賃貸事業費用	百万円	1,486	1,583	1,952	1,936	2,032	
	営業利益	百万円	1,856	2,218	2,814	2,717	2,723	
	経常利益	百万円	1,458	1,740	2,305	2,185	2,193	
	当期純利益	百万円	1,457	1,739	2,254	2,184	2,192	
財産等の 状況	総資産額	百万円	108,698	132,335	158,655	160,064	159,948	
	(対前期比)	%	(+1.2)	(+21.7)	(+19.9)	(+0.9)	(△0.1)	
	有利子負債額	百万円	56,550	71,100	73,500	74,800	74,800	
	純資産額	百万円	50,037	58,852	82,383	82,389	82,365	
(対前期比)	%	(△0.3)	(+17.6)	(+40.0)	(+0.0)	(△0.0)		
	出資総額	百万円	48,592	57,121	80,132	80,132	80,132	
1口当 たり の 状 況	分配総額	百万円	1,457	1,739	2,180	2,175	2,220	
	配当性向	%	100.0	100.0	96.7	99.6	101.3	
	発行済投資口の総口数	口	241,622	279,122	349,089	349,089	349,089	
	1口当たり当期純利益(注2)	円	6,032	6,258	6,485	6,257	6,279	
	1口当たり純資産額	円	207,088	210,849	235,996	236,012	235,943	
	1口当たり分配金	円	6,033	6,232	6,247	6,231	6,360	
	利益分配金	円	6,033	6,232	6,247	6,231	6,360	
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—	
		総資産経常利益率(注3)	%	1.3	1.4	1.6	1.4	1.4
		年換算値(注4)	%	2.7	2.9	3.2	2.7	2.7
財務指 標	自己資本利益率(注5)	%	2.9	3.2	3.2	2.7	2.7	
	年換算値(注4)	%	5.9	6.3	6.4	5.3	5.3	
	自己資本比率 (対前期増減)	%	46.0 (△0.7)	44.5 (△1.6)	51.9 (+7.5)	51.5 (△0.5)	51.5 (+0.0)	
	総資産有利子負債比率(注6)	%	52.0	53.7	46.3	46.7	46.8	
	FFO(注7) (Funds from Operation)	百万円	2,060	2,447	3,017	3,082	3,104	
	1口当たりFFO(注8)	円	8,526	8,766	8,642	8,830	8,892	
	賃貸NOI(注9) (Net Operating Income)	百万円	2,764	3,243	4,044	4,124	4,153	
	年換算NOI利回り(注4、10)	%	5.6	5.3	5.6	5.5	5.6	
	賃貸NCF(注11) (Net Cash Flow)	百万円	2,690	3,181	3,898	3,956	3,990	
	年換算NCF利回り(注4、12)	%	5.4	5.2	5.4	5.3	5.4	
参考情 報	投資物件数	件	81	92	103	105	105	
	賃貸戸数(注13)	戸	4,704	5,774	6,820	6,948	6,952	
	総賃貸可能面積(注13)	m ²	195,429.49	236,310.44	280,436.94	286,310.51	286,310.51	
	稼働率(注13)	%	95.7	95.7	96.2	96.0	95.9	
	減価償却費	百万円	561	659	827	852	857	
	資本的支出額	百万円	74	62	146	167	163	

(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5期は181日、第6期は184日、第7期は181日、第8期は184日、第9期は182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、中国をはじめとするアジア新興国経済の減速や円高の進行により、企業収益のテンポが緩やかになっているものの、雇用・所得環境の改善から緩やかな回復基調が続いています。平成28年9月8日に内閣府が公表した平成28年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、年率0.7%の上昇と2期連続のプラスとなっています。

賃貸住宅市場に関しては、相続税対策に伴う賃貸アパートの建築増加により首都圏の賃貸アパート（木造、軽量鉄骨）については空室率が上昇していますが、本投資法人が投資対象とする賃貸マンション（S造、RC造、SRC造）につい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対象と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、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、英国におけるEU離脱の国民投票の結果を受けて、世界経済の先行き不透明感が強まり、金融市場は不安定な状況が続いていますが、日本銀行によるマイナス金利の導入以降、東証リート指数は株式市場に比べ堅調に推移しています。

③運用状況

(A) 保有不動産の運用管理

本投資法人は、地域・立地及び都市部、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7月31日）時点で95.9%となりました。なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、95.9%になります。また、当期の期中平均稼働率は、過去最高となる96.3%と高い水準となりました。

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化並びに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」を制定しました。当該方針に基づいて、当期においては環境への配慮・取組として、一部の物件においてこれまでも実施してきた共用部へのLED照明導入を行いました。

また、一部の物件において「都市緑化」の一環として、物件エントランスに「里山ユニット（自然植生に近い在来種の植物の寄せ植えプランター）」を設置する等、里山再生プロジェクトに参加をしました。引き続き環境への取り組みを一段と推進していきます。

(B) 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、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として3,500百万円の借入れを行いました。その結果、当期末（平成28年7月31日）で借入金残高は74,800百万円となりました。

資金の借入れに際しては、引き続き長期化と返済期限の分散を図りました。また、長期借入金の金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップの活用等により、金利を固定化しています。

当期に行われた資金の借入れは、次のとおりです。

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
17-A	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	0.81850% (注2)	平成28年 4月28日	平成37年 4月28日	期限一括	無担保 無保証
17-B	株式会社三井住友銀行	2,500,000	0.90300% (注2)	平成28年 4月28日	平成38年 4月30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7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（注1）は88.6%、固定金利比率（注2）は100.0%に、総資産有利子負債の比率（LTV）は46.8%となっています。

(注1) 借入金の合計に対する長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を除く。）の占める割合です。なお、1年内返済予定の長期借入金を含めた「長期借入金比率」は100.0%です。

(注2) 有利子負債の合計に対する固定金利の有利子負債（金利スワップ取引により支払金利を実質固定化している有利子負債を含む。）の占める割合です。

(格付けの状況)

当期末（平成28年7月31日）現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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

(発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債に係る発行登録書を平成28年6月28日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成28年7月6日から平成30年7月5日まで
手取金の使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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 5,333 百万円、営業利益 2,723 百万円、経常利益 2,193 百万円、当期純利益 2,192 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、当期末処分利益のうち当期純利益2,192,224,944円に前期繰越利益の一部である27,981,096円を合わせた2,220,206,040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 7 月 31 日）までの増資等の状況は次のとおりです。

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

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

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

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

(注 4) 1口当たり発行価額 209,525 円にて、新規物件の取得に付随する諸費用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、新規物件の取得に付随する諸費用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	第9期 平成28年7月
最 高	245,600	387,500	372,500	328,000	313,000
最 低	204,400	240,000	313,500	256,400	264,600

(4) 分配金等の実績

当期（第9期）の分配金は、1口当たり6,360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、当期末処分利益のうち当期純利益2,192,224千円に前期繰越利益の一部である27,981千円を合わせた2,220,206千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	第9期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日
当期末処分利益総額	1,457,756千円	1,739,608千円	2,254,662千円	2,258,172千円	2,275,223千円
利益留保額	51千円	120千円	73,903千円	82,998千円	55,017千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	2,220,206千円 (6,360円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	2,220,206千円 (6,360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、英国のEUからの離脱の動きや米国の政策金利の引き上げ観測等といった世界経済を巡る不確実性に加え、国内においてもマイナス金利付き量的・質的金融緩和の動向や景気・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、一部賃貸アパートの空室率上昇が懸念されていますが、本投資法人が投資対象とする賃貸マンションについては、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、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に、国内外の投資家の取引意欲は旺盛であり、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、銀行の不動産業向け融資残高は過去最高水準に達しており、銀行の不動産業向け融資に対する姿勢の変化には注視する必要があると思われま

す。このような状況下、本投資法人は以下の運用方針のもと、中長期的な視点から、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長、適切な財務基盤の構築を目指し、適正な運用を実施するものとします。

(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、入居者入替え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、電力自由化に伴う共用部の電力会社の見直し及び共用部照明器具のLED化によるコスト削減、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バリューアップ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「バイブライン会議」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。

(参考情報)

(イ) 資産の譲渡について

本投資法人は、平成28年7月26日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しています（注1）。

譲渡予定日	物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格（千円） （注2）
平成28年 11月1日	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	北海道札幌市	非開示 （注3）	585,000
平成28年 11月1日	R-12	KDX レジデンス上杉	宮城県仙台市	非開示 （注3）	716,000

(注1) 本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の5%相当額を違約金として支払うことになっています。ただし、本売買契約に基づく譲渡予定資産の売買では、本投資法人は売主であり、本契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

(注2) 「譲渡予定価格」には、譲渡予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産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。

(注3) 譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

(ロ) 資産の取得について

- ① 本投資法人は、平成 28 年 8 月 1 日付及び平成 28 年 8 月 30 日付で、以下の不動産信託受益権を取得しました。

取得日	物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (千円) (注 1)
平成 28 年 8 月 1 日	T-70	KDX レジデンス西麻布	東京都港区	合同会社 ボヘミアン	1,224,000
平成 28 年 8 月 1 日	T-71	KDX レジデンス麻布仙台坂	東京都港区	合同会社 ボヘミアン	792,300
平成 28 年 8 月 1 日	T-72	KDX レジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区	合同会社 ボヘミアン	561,000
平成 28 年 8 月 1 日	T-73	KDX レジデンス文京湯島	東京都文京区	合同会社 ボヘミアン	695,000
平成 28 年 8 月 1 日	T-74	KDX レジデンス上石神井	東京都練馬区	合同会社 ボヘミアン	648,000
平成 28 年 8 月 30 日	T-69	KDX レジデンス西馬込 (注 3)	東京都大田区	非開示 (注 2)	1,130,000

(注 1) 「取得価格」には、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買価格 (取得経費、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。

(注 2) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

(注 3) 当期末 (平成 28 年 7 月 31 日) 時点の鑑定評価額は、1,170,000 千円です。

- ② 本投資法人は、平成 28 年 7 月 26 日付で、以下の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しています (注 1)。

取得予定日	物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (千円) (注 2)	鑑定評価額 (千円) (注 3)
平成 28 年 11 月 1 日	T-75	KDX レジデンス新大塚	東京都豊島区	非開示 (注 4)	764,000	899,000
平成 28 年 11 月 1 日	T-76	KDX レジデンス桜上水	東京都杉並区	非開示 (注 4)	894,000	1,050,000
平成 28 年 11 月 1 日	T-77	KDX レジデンス両国	東京都墨田区	非開示 (注 4)	842,000	980,000

(注 1) 本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約において、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本売買契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金 (消費税及び地方消費税相当額を除きます。) の 5% 相当額を違約金として支払うこととされています。ただし、本投資法人により取得に必要な資金調達が行ったことが本投資法人の売買代金支払義務の発生のための前提条件の一つとなっています。したがって、仮に、本投資法人が売買実行日までに取得予定資産の取得に必要な資金を調達できなかった場合でも、本投資法人は上記の違約金の支払い義務を負いません。よって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合であっても、そのことが本投資法人の財務に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

(注 2) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買金額 (取得経費、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。

(注 3) 当期末 (平成 28 年 7 月 31 日) 時点の鑑定評価額を記載しています。

(注 4) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

(ハ) 借入れについて

本投資法人は、特定資産の取得資金や返済期日が到来した借入れの返済資金等に充当することを目的として、平成 28 年 8 月 1 日、平成 28 年 8 月 30 日及び平成 28 年 8 月 31 日付で以下の資金の借入れを行いました。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注 1)	返済方法	摘要
18-A (注 2)	株式会社三井住友銀行	2,000,000	全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR+0.40000%	平成 28 年 8 月 1 日	平成 29 年 7 月 31 日	期限一括	無担保 無保証
18-B	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	1,000,000	0.66000% (固定金利)	平成 28 年 8 月 1 日	平成 37 年 7 月 31 日		
19	株式会社みずほ銀行	1,500,000	0.81630% (固定金利)	平成 28 年 8 月 30 日	平成 38 年 8 月 31 日		
20-A	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	0.71300% (注 3)	平成 28 年 8 月 31 日	平成 36 年 8 月 31 日		
20-B①	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	0.79650% (注 3)	平成 28 年 8 月 31 日	平成 37 年 8 月 31 日		
20-B②	株式会社りそな銀行	500,000	0.79650% (注 3)	平成 28 年 8 月 31 日	平成 37 年 8 月 31 日		
20-C①	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	2,000,000	0.67000% (固定金利)	平成 28 年 8 月 31 日	平成 37 年 8 月 31 日		
20-C②	みずほ信託銀行株式会社	500,000	0.75130% (固定金利)	平成 28 年 8 月 31 日	平成 37 年 8 月 31 日		
20-D	株式会社三井住友銀行	3,000,000	0.90600% (注 3)	平成 28 年 8 月 31 日	平成 38 年 8 月 31 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) 平成 28 年 8 月 30 日を払込期日とする投資法人債発行による調達資金の一部を返済資金として、平成 28 年 8 月 31 日付で借入金額のうち 1,000,000 千円の期限前弁済を実施したため、当該期限前弁済後の借入金残高は 1,000,000 千円となります。

(注 3) 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るため、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。

(二) 投資法人債の発行について

本投資法人は、平成 28 年 6 月 28 日開催の役員会における決議に基づき、平成 28 年 8 月 23 日に下記のとおり投資法人債の発行を決定し、平成 28 年 8 月 30 日に払込が完了しました。

名称	ケネディクス・レジデンシャル投資法人第 1 回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (以下「第 1 回投資法人債」といいます。) ケネディクス・レジデンシャル投資法人第 2 回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (以下「第 2 回投資法人債」といいます。) ケネディクス・レジデンシャル投資法人第 3 回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (以下「第 3 回投資法人債」といいます。) 上記の第 1 回投資法人債、第 2 回投資法人債及び第 3 回投資法人債を総称して「本投資法人債」といいます。また、以下の各項目において、各投資法人債に共通する事項については、個別にこれを記載しません。
発行総額	金 30 億円 内訳：第 1 回投資法人債 金 10 億円 第 2 回投資法人債 金 10 億円 第 3 回投資法人債 金 10 億円
利率	第 1 回投資法人債 年 0.200% 第 2 回投資法人債 年 0.540% 第 3 回投資法人債 年 0.800%
払込期日	平成 28 年 8 月 30 日
担保等	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
償還方法及び償還期限	第 1 回投資法人債 平成 33 年 8 月 30 日 第 2 回投資法人債 平成 38 年 8 月 28 日 第 3 回投資法人債 平成 40 年 8 月 30 日 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
取得格付	A (株式会社日本格付研究所)
財務代理人、発行代理人及び支払代理人	三井住友信託銀行株式会社
資金使途	調達する資金の額(差引手取概算額) 2,971 百万円のうち、1,000 百万円を平成 28 年 8 月 1 日に借入れを行った借入金の一部の期限前弁済資金に、800 百万円を本投資法人が平成 28 年 8 月 30 日に取得した KDX レジデンス西馬込の取得資金の一部に、500 百万円を平成 28 年 8 月 31 日に返済期限が到来した借入金の返済資金の一部に、それぞれ充当しました。残余については手元資金とし、支出するまでの間金融機関に預け入れ、平成 29 年 8 月 31 日までに将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 決算年月	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	第9期 平成28年 7月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	241,622口	279,122口	349,089口	349,089口	349,089口
出資総額	48,592百万円	57,121百万円	80,132百万円	80,132百万円	80,132百万円
投資主数	12,149人	10,783人	10,862人	10,365人	10,063人

(2) 投資口に関する事項

平成28年7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	104,818	30.02
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	32,243	9.23
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 デットファイナンス営業部	30,437	8.71
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	26,566	7.61
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	14,874	4.26
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	5,424	1.55
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	5,289	1.51
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	4,079	1.16
ゴールドマンサックスインターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 常任代理人 ゴールドマン・サックス 証券株式会社	3,926	1.12
合計		234,966	67.30

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

(3) 役員等に関する事項

①当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は次のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	田中 晃	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 レジデンシャル・リート本部長	1,500 千円
監督役員 (注)	千葉 理	曙綜合法律事務所 弁護士 桐蔭横浜大学法科大学院准教授 丸善食品工業株式会社 社外監査役	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) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第8期 平成28年1月31日現在		第9期 平成28年7月31日現在	
			保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)
信託不動産	賃貸住宅	東京経済圏 (注2)	99,802,219	62.4	99,483,878	62.2
		地方経済圏 (注3)	49,305,398	30.8	48,929,901	30.6
不動産	その他	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	62,397	0.0
預金その他の資産			9,026,071	5.6	9,674,109	6.0
資産総額計			160,064,627	100.0	159,948,328	100.0

(注1) 合同会社ポ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	4,954,022	4,854.23	4,743.76	97.7	2.4	共同住宅
R-39	KDX レジデンス大塚 ハーバービュータワー	4,783,818	11,855.63	11,083.22	93.5	3.5	共同住宅
T-1	KDX 代官山レジデンス	4,753,385	5,338.99	5,153.92	96.5	3.0	共同住宅
T-52	KDX レジデンス戸越	3,816,021	4,591.76	4,405.05	95.9	2.2	共同住宅
R-35	レオパレス Flat 新栄	3,679,657	11,589.95	11,589.95	100.0	2.3	共同住宅
T-26	KDX レジデンス東新宿	3,284,056	4,358.43	4,247.48	97.5	2.1	共同住宅
R-37	KDX レジデンス本町橋	3,283,518	6,511.88	6,147.65	94.4	2.1	共同住宅
T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	3,252,980	5,534.86	5,534.86	100.0	1.8	共同住宅
T-63	KDX レジデンス立川	3,108,963	4,314.87	3,972.40	92.1	1.8	共同住宅
T-13	KDX レジデンス白金I	3,035,456	3,617.32	3,527.20	97.5	2.1	共同住宅
合計		37,951,882	62,567.92	60,405.49	—	23.2	

(注1) 「賃貸可能面積」には、平成28年7月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸可能な床面積（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7月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

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

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

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する不動産等の明細は次のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
東京経済圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,753,385	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	1,754,966	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	815,146	952,000
	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	1,487,028	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	638,351	836,000
	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	2,771,971	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	642,485	709,000
	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	1,415,261	1,660,000
	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	1,147,918	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	3,035,456	3,360,000
	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	2,829,810	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	2,252,446	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	2,097,052	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	1,793,085	2,110,000
	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	1,573,524	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	777,093	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	1,462,102	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	765,839	895,000
	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	654,001	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	3,252,980	3,740,000
	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	1,153,499	1,290,000
	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	3,284,056	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	2,283,710	2,470,000
	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	1,007,784	1,190,000
	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	725,264	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	1,268,688	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	927,671	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	768,498	856,000
	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	708,075	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	609,725	684,000
	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	1,255,143	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	1,054,370	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	1,027,371	1,180,000
	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	772,905	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	776,585	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	858,197	979,000
	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	807,430	923,000
	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	622,143	711,000
	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	570,558	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	417,929	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	802,186	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	1,004,961	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	1,786,744	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	1,372,571	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	1,018,952	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	569,125	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	1,337,148	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	3,816,021	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	2,645,869	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	1,893,781	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	2,731,890	3,050,000
	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	4,954,022	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	876,102	901,000
	T-58	ピュロー神楽坂	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,396,146	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	2,321,726	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	1,437,797	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	1,284,868	1,410,000
	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	1,093,754	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	3,108,963	3,380,000	
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	1,110,294	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	1,135,247	1,150,000	
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	1,216,229	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	744,116	924,000	
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	3,005,839	3,700,000	
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	570,053	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	995,224	1,320,000
	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	1,099,526	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	1,055,351	1,360,000
	R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号	信託受益権	2,839,323	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	989,516	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	1,450,066	1,850,000
	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	1,641,000	2,050,000
	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	761,406	861,000
	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	828,652	937,000
	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	446,138	515,000
	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	698,752	882,000
	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	529,539	660,000
	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	520,589	551,000
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	482,448	600,000	
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	2,351,087	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	900,273	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	838,574	1,010,000	
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	816,248	898,000	
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	442,097	488,000	
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	1,415,612	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	1,348,856	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	507,197	575,000
	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	1,282,721	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	729,756	820,000
	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	548,118	627,000
	R-27	KDX レジデンス三宮	兵庫県神戸市中央区二宮町四丁目8番10号	信託受益権	1,082,590	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	1,423,341	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	584,974	642,000
	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	679,863	825,000
	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	763,667	837,000
	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	764,619	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	414,858	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	3,679,657	4,100,000
	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	996,344	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	3,283,518	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	2,061,933	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	4,783,818	5,090,000
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	983,602	1,470,000	
R-41	セレンテ北久宝寺	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目3番15号	信託受益権	1,338,978	1,410,000	
合計					150,211,821	170,538,000

(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8期 (自平成27年8月1日 至平成28年1月31日)				第9期 (自平成28年2月1日 至平成28年7月31日)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
東京 経済 圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	1	99.4	157,782	3.0	1	96.5	159,542	3.0
	T-2	KDX 代々木レジデンス (注4)	-	-	14,815	0.3	-	-	-	-
	T-3	KDX 大伝馬レジデンス	1	98.2	57,431	1.1	1	94.5	56,689	1.1
	T-4	KDX 岩本町レジデンス	1	94.4	26,772	0.5	1	96.4	27,824	0.5
	T-5	KDX 文京千石レジデンス	1	100.0	49,745	1.0	1	93.4	51,130	1.0
	T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	1	97.7	25,277	0.5	1	97.7	24,659	0.5
	T-7	KDX 志村坂上レジデンス	1	94.2	101,911	2.0	1	97.5	104,218	2.0
	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	-	-	43,749	0.8	-	-	43,750	0.8
	T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	1	100.0	25,179	0.5	1	94.3	25,733	0.5
	T-11	KDX 千葉中央レジデンス	1	98.8	59,486	1.1	1	97.2	60,789	1.1
	T-12	KDX 川口幸町レジデンス	1	97.1	47,813	0.9	1	97.1	46,693	0.9
	T-13	KDX レジデンス白金 I	1	98.8	110,893	2.1	1	97.5	110,352	2.1
	T-14	KDX レジデンス白金 III (注5)	-	-	47,742	0.9	-	-	-	-
	T-15	KDX レジデンス白金 II	1	98.1	89,798	1.7	1	97.8	88,787	1.7
	T-16	KDX レジデンス南青山	1	94.8	64,517	1.2	1	97.7	63,880	1.2
	T-17	KDX レジデンス南麻布	1	98.8	69,312	1.3	1	98.6	72,232	1.4
	T-18	KDX レジデンス芝公園	1	94.6	59,653	1.1	1	93.4	61,984	1.2
	T-19	KDX レジデンス麻布イースト	1	97.7	52,900	1.0	1	98.9	55,161	1.0
	T-20	KDX レジデンス高輪	1	100.0	27,028	0.5	1	92.5	25,498	0.5
	T-21	KDX レジデンス西原	1	93.7	48,502	0.9	1	95.9	48,854	0.9
	T-22	KDX レジデンス代官山 II	1	100.0	28,178	0.5	1	100.0	28,304	0.5
	T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	1	100.0	22,125	0.4	1	100.0	22,738	0.4
	T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	1	100.0	93,800	1.8	1	100.0	94,039	1.8
	T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	1	98.4	38,978	0.7	1	97.3	40,167	0.8
	T-26	KDX レジデンス東新宿	1	97.9	107,798	2.1	1	97.5	110,263	2.1
	T-27	KDX レジデンス四谷	1	93.7	75,369	1.4	1	95.9	77,072	1.4
	T-28	KDX レジデンス西新宿	1	100.0	34,650	0.7	1	100.0	36,016	0.7
	T-29	KDX レジデンス神楽坂	1	100.0	24,183	0.5	1	100.0	24,813	0.5
	T-30	KDX レジデンス二子玉川	1	100.0	41,133	0.8	1	97.1	43,214	0.8
	T-31	KDX レジデンス駒沢公園	1	100.0	28,447	0.5	1	100.0	29,843	0.6
	T-32	KDX レジデンス三宿	1	95.3	25,349	0.5	1	96.0	26,570	0.5
	T-33	KDX レジデンス用賀	1	100.0	23,577	0.5	1	100.0	26,109	0.5
	T-34	KDX レジデンス下馬	1	96.7	20,560	0.4	1	100.0	20,089	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	100.0	38,909	0.7	1	95.7	39,505	0.7
	T-37	KDX レジデンス田園調布	1	97.2	37,108	0.7	1	91.7	36,379	0.7
	T-38	KDX レジデンス多摩川	1	100.0	28,075	0.5	1	96.5	28,005	0.5
	T-39	KDX レジデンス門前仲町	1	100.0	26,941	0.5	1	93.7	26,915	0.5
	T-40	KDX レジデンス御徒町	1	100.0	29,001	0.6	1	98.2	29,459	0.6

地域	物件番号	不動産等の名称	第8期 (自平成27年8月1日 至平成28年1月31日)				第9期 (自平成28年2月1日 至平成28年7月31日)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
東京経済圏	T-41	KDX レジデンス元浅草	1	98.4	28,965	0.6	1	97.4	29,680	0.6
	T-42	KDX レジデンス板橋本町	1	95.8	22,749	0.4	1	94.0	23,752	0.4
	T-43	KDX レジデンス小豆沢	1	100.0	19,014	0.4	1	90.2	19,583	0.4
	T-44	KDX レジデンス東武練馬	1	97.3	17,595	0.3	1	94.9	16,992	0.3
	T-45	KDX レジデンス横浜関内	1	98.8	34,841	0.7	1	90.8	35,489	0.7
	T-46	KDX レジデンス宮前平	1	95.3	36,445	0.7	1	95.1	37,100	0.7
	T-47	KDX レジデンス町田	1	95.8	59,862	1.1	1	87.0	59,579	1.1
	T-48	KDX レジデンス錦糸町	1	96.8	42,102	0.8	1	100.0	43,651	0.8
	T-49	KDX レジデンス日本橋浜町	1	100.0	29,797	0.6	1	100.0	30,139	0.6
	T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	1	100.0	18,340	0.4	1	95.4	18,217	0.3
	T-51	KDX レジデンス自由が丘	1	91.6	37,326	0.7	1	95.1	37,427	0.7
	T-52	KDX レジデンス戸越	1	98.4	119,543	2.3	1	95.9	119,586	2.2
	T-53	KDX レジデンス品川シーサイド	1	100.0	85,384	1.6	1	97.5	84,049	1.6
	T-54	KDX レジデンス大島	1	99.1	61,718	1.2	1	99.1	61,581	1.2
	T-55	KDX レジデンス大山	1	93.5	87,909	1.7	1	95.3	91,236	1.7
	T-56	KDX レジデンス半蔵門	1	98.8	121,405	2.3	1	97.7	127,690	2.4
	T-57	ビュースイト秋葉原	1	100.0	23,882	0.5	1	100.0	23,882	0.4
	T-58	ビュロー神楽坂	1	100.0	39,140	0.8	1	100.0	39,000	0.7
	T-59	KDX レジデンス千駄木	1	100.0	66,749	1.3	1	99.0	66,910	1.3
	T-60	KDX レジデンス成城	1	88.5	37,707	0.7	1	100.0	40,144	0.8
	T-61	KDX レジデンス秋葉原	1	87.9	37,148	0.7	1	85.8	35,533	0.7
	T-62	KDX レジデンス入谷	1	100.0	37,871	0.7	1	97.1	38,674	0.7
	T-63	KDX レジデンス立川	1	95.9	100,027	1.9	1	92.1	96,399	1.8
	T-64	KDX レジデンス鶴見	1	98.5	52,103	1.0	1	96.8	52,496	1.0
	T-65	KDX レジデンス森下千歳	1	96.8	38,245	0.7	1	98.7	38,900	0.7
	T-66	KDX レジデンス赤坂	1	100.0	24,592	0.5	1	93.1	36,136	0.7
	T-67	KDX レジデンス神田	1	97.4	16,501	0.3	1	100.0	25,625	0.5
	T-68	KDX レジデンス恵比寿	1	58.3	20,606	0.4	1	97.3	82,167	1.5
地方経済圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	1	97.0	28,580	0.5	1	96.7	29,540	0.6
	R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	1	98.0	50,652	1.0	1	95.7	51,074	1.0
	R-3	KDX 泉レジデンス	1	89.8	38,182	0.7	1	97.4	43,347	0.8
	R-4	KDX 千早レジデンス	1	97.3	48,057	0.9	1	94.8	49,719	0.9
	R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	1	91.4	104,383	2.0	1	88.6	103,918	2.0
	R-6	KDX 新町レジデンス	1	92.6	37,975	0.7	1	93.6	39,104	0.7
	R-7	KDX 宝塚レジデンス	1	97.1	57,282	1.1	1	91.4	58,049	1.1
	R-8	KDX 清水レジデンス	1	98.0	74,219	1.4	1	97.6	73,810	1.4
	R-9	KDX レジデンス大通公園	1	96.1	33,145	0.6	1	96.1	33,407	0.6
	R-10	KDX レジデンス菊水四条	1	97.9	38,465	0.7	1	100.0	38,677	0.7
	R-11	KDX レジデンス豊平公園	1	93.9	22,867	0.4	1	98.4	23,150	0.4
	R-12	KDX レジデンス上杉	1	95.6	33,288	0.6	1	92.6	35,176	0.7
	R-13	KDX レジデンス一番町	1	97.3	27,310	0.5	1	97.3	27,732	0.5
	R-14	KDX レジデンス勾当台	1	100.0	20,205	0.4	1	96.2	20,021	0.4
	R-15	KDX レジデンス泉中央	1	94.8	22,376	0.4	1	92.7	23,387	0.4

地域	物件番号	不動産等の名称	第8期 (自平成27年8月1日 至 平成28年1月31日)				第9期 (自平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
地方 経済 圏	R-16	KDX レジデンス東桜 I	1	92.0	95,813	1.8	1	93.1	96,723	1.8
	R-17	KDX レジデンス東桜 II	1	92.5	38,154	0.7	1	91.0	38,994	0.7
	R-18	KDX レジデンス神宮前	1	97.8	40,176	0.8	1	97.8	40,361	0.8
	R-19	KDX レジデンス西大路	1	95.9	32,964	0.6	1	97.8	33,263	0.6
	R-20	KDX レジデンス西院	1	95.7	17,760	0.3	1	96.2	17,762	0.3
	R-21	KDX レジデンス難波	1	100.0	58,544	1.1	1	96.2	59,337	1.1
	R-22	KDX レジデンス難波南	1	97.8	54,443	1.0	1	95.7	56,191	1.1
	R-23	KDX レジデンス新大阪	1	100.0	22,221	0.4	1	90.9	21,785	0.4
	R-24	KDX レジデンス茨木 I・II	1	98.3	53,967	1.0	1	95.1	54,589	1.0
	R-25	KDX レジデンス豊中南	1	97.0	29,711	0.6	1	98.7	29,689	0.6
	R-26	KDX レジデンス守口	1	100.0	22,941	0.4	1	96.2	23,682	0.4
	R-27	KDX レジデンス三宮	1	92.2	39,722	0.8	1	92.2	40,580	0.8
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	100.0	66,282	1.3	1	95.7	65,868	1.2
	R-29	KDX レジデンス舟入幸町	1	98.5	27,120	0.5	1	100.0	27,745	0.5
	R-30	KDX レジデンス天神東 II	1	98.4	28,694	0.6	1	93.7	30,822	0.6
	R-31	KDX レジデンス天神東 I (注4)	-	-	6,063	0.1	-	-	-	-
	R-32	KDX レジデンス西公園	1	88.9	29,572	0.6	1	94.5	29,850	0.6
	R-33	KDX レジデンス平尾浄水町	1	91.9	27,823	0.5	1	92.4	27,021	0.5
	R-34	メロディーハイム御殿山	1	94.7	20,804	0.4	1	92.1	20,047	0.4
	R-35	レオパレス Flat 新栄	1	100.0	121,557	2.3	1	100.0	121,557	2.3
	R-36	KDX レジデンス甲南山手	1	98.4	34,129	0.7	1	98.4	33,633	0.6
R-37	KDX レジデンス本町橋	1	95.9	111,264	2.1	1	94.4	111,935	2.1	
R-38	KDX レジデンス南草津	1	100.0	96,638	1.9	1	94.7	95,522	1.8	
R-39	KDX レジデンス大濠 ハーバービュータワー	1	88.1	174,952	3.4	1	93.5	185,637	3.5	
R-40	KDX レジデンス南三条	1	97.1	36,787	0.7	1	95.3	53,003	1.0	
R-41	セレンテ北久宝寺	1	54.2	9,329	0.2	1	96.9	32,746	0.6	
		合計	104	96.0	5,208,136	100.0	104	95.9	5,329,011	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7月31日現在、底地の1物件及びラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産のすべてについて、マスターリース契約が締結されており、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数(延べ数)、及びマスターリース契約が締結されていない物件については、エンドテナント数を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は15社となります。

(注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体(ただし、底地を除きます。)の稼働率を記載しています。なお、第9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、95.9%になります。

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

(注4) 平成27年9月30日に売却しました。

(注5) 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	—	62,397	—	62,397	—	—
合計		—	62,397	—	62,397	—	—

(注1) 平成28年3月1日付で「KDXレジデンス浦安」及び「KDXレジデンス登戸」を、平成28年3月15日付で「KDXレジデンス住吉」を譲渡しており、当期末における運用対象資産は、「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」及び「KDXレジデンス上石神井」の不動産信託受益権です。なお、当期末における運用対象資産5物件は、平成28年8月1日付で、本投資法人が取得しています。

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。なお、当期において、投資有価証券評価損27,964千円を計上しています。

(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	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	69,300,000	60,800,000	△42,355
合計	—	69,300,000	60,800,000	△42,355

(注1) 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10期（平成29年1月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-37	KDX レジデンス田園調布	東京都大田区	大規模修繕工事	自 平成28年8月 至 平成29年1月	43,200	—	—
R-24	KDX レジデンス茨木 I・II	大阪府茨木市	屋根改修工事	自 平成28年8月 至 平成29年1月	28,050	—	—
R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	外壁改修工事	自 平成28年8月 至 平成29年1月	28,050	—	—
R-38	KDX レジデンス南草津	滋賀県草津市	外壁改修工事	自 平成28年8月 至 平成29年1月	17,184	—	—
T-30	KDX レジデンス二子玉川	東京都世田谷区	エントランスリニューアル工事	自 平成28年8月 至 平成29年1月	8,640	—	—

(2) 期中の資本的支出

当期（平成28年7月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で163,755千円であり、修繕費に計上した210,659千円と合わせ、合計374,414千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-50	KDX レジデンス日本橋人形町	東京都中央区	大規模修繕工事及びエントランスリニューアル工事	自 平成28年4月 至 平成28年7月	24,787
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5月 至 平成28年7月	19,726
R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	共用部設備交換工事	自 平成28年3月 至 平成28年3月	3,967
R-16	KDX レジデンス東桜 I	愛知県名古屋市	共用部 LED 化工事	自 平成28年7月 至 平成28年7月	3,936
R-16	KDX レジデンス東桜 I	愛知県名古屋市	共用部設備交換工事	自 平成28年7月 至 平成28年7月	2,493
その他					108,844
ポートフォリオ全体					163,755

(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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自平成26年2月1日 至平成26年7月31日	自平成26年8月1日 至平成27年1月31日	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	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日
当期首積立金残高	157,138千円	429,928千円	706,095千円	777,091千円	938,623千円
当期積立額	274,060千円	288,867千円	94,397千円	189,992千円	149,147千円
当期積立金取崩額	1,270千円	12,699千円	23,401千円	28,460千円	13,104千円
次期繰越額	429,928千円	706,095千円	777,091千円	938,623千円	1,074,666千円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第8期	第9期
	自平成27年8月1日 至平成28年1月31日	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日
① 資産運用報酬（注）	355,326千円	355,306千円
② 資産保管手数料	10,932千円	11,003千円
③ 一般事務委託手数料	37,737千円	37,574千円
④ 役員報酬	4,500千円	4,500千円
⑤ その他営業費用	164,677千円	168,880千円
合計	573,174千円	577,264千円

(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物件取得に係る運用報酬（第8期69,007千円）及び物件売却に係る運用報酬（第8期23,365千円）があります。

(2) 借入状況

平成28年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	2,500	—	1.045	平成28年4月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	—					
	株式会社三井住友銀行	平成25年8月7日	3,000	3,000	0.787	平成28年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	小計		12,000	8,500					
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4)	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					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	平成25年8月7日	3,000	3,000	1.088	平成30年8月31日			
	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						

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1) (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社みずほ銀行	平成26年8月7日	600	600	0.916	平成33年8月7日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	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3)	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3)	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	300	0.678	平成32年8月31日			
	株式会社りそな銀行	平成27年8月31日	1,100	1,100	0.923	平成34年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年8月31日	700	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	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	1,700	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	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	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3)	平成27年8月31日	1,000	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	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	1,000	1.156	平成37年4月27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1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年4月28日	—	1,000	0.819	平成37年4月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成28年4月28日	—	2,500	0.903	平成38年4月30日			
	小計			62,800	66,300				
合計			74,800	74,800					

(注1) 下記(注3)を除き、変動金利による借入れです。

(注2) 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3) 固定金利による借入れです。

(注4) 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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

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 28 年 2 月 1 日から平成 28 年 7 月 31 日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ 2 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	217 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	151 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

該当事項はありません。

(2) その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,448,588	5,146,011
信託現金及び信託預金	3,618,286	3,587,036
営業未収入金	25,022	45,529
前払費用	3,343	6,174
繰延税金資産	—	14
未収消費税等	—	43,758
その他	2,215	2,300
流動資産合計	8,097,456	8,830,826
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	63,158,108	63,289,609
減価償却累計額	△ 3,668,726	△ 4,482,346
信託建物（純額）	59,489,381	58,807,263
信託構築物	393,840	397,122
減価償却累計額	△ 61,776	△ 74,438
信託構築物（純額）	332,063	322,684
信託機械及び装置	1,241,311	1,243,853
減価償却累計額	△ 114,953	△ 142,746
信託機械及び装置（純額）	1,126,358	1,101,107
信託工具、器具及び備品	125,547	151,976
減価償却累計額	△ 4,331	△ 7,850
信託工具、器具及び備品（純額）	121,215	144,126
信託土地	88,038,597	88,038,597
有形固定資産合計	150,905,658	150,211,821
投資その他の資産		
投資有価証券	132,897	62,397
差入敷金及び保証金	10,950	10,950
長期前払費用	787,229	756,459
投資その他の資産合計	931,077	829,807
固定資産合計	151,836,735	151,041,628
繰延資産		
創立費	8,296	3,053
投資口交付費	122,138	72,819
繰延資産合計	130,435	75,873
資産合計	160,064,627	159,948,328

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成28年1月31日）	当期 （平成28年7月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	408,685	336,650
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	8,500,000
未払金	189,155	188,167
未払費用	20,333	20,220
未払法人税等	605	692
未払消費税等	87,311	14,553
前受金	698,353	706,262
預り金	55,597	52,106
流動負債合計	13,460,042	9,818,652
固定負債		
長期借入金	62,800,000	66,300,000
信託預り敷金及び保証金	1,415,065	1,422,073
その他	—	42,355
固定負債合計	64,215,065	67,764,428
負債合計	77,675,108	77,583,081
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,379	80,132,379
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,258,172	2,275,223
剰余金合計	2,258,172	2,275,223
投資主資本合計	82,390,551	82,407,602
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 1,032	△ 42,355
評価・換算差額等合計	△ 1,032	△ 42,355
純資産合計	※1 82,389,519	※1 82,365,247
負債純資産合計	160,064,627	159,948,328

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自 至	平成27年8月 1日 平成28年1月31日	自 至	平成28年2月 1日 平成28年7月31日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	4,796,385	※1	4,872,868
その他貸貸事業収入	※1	411,751	※1	456,142
不動産等売却益	※2	9,284		—
受取配当金		9,211		4,790
営業収益合計		5,226,632		5,333,801
営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,936,375	※1	2,032,807
資産運用報酬		355,326		355,306
資産保管手数料		10,932		11,003
一般事務委託手数料		37,737		37,574
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		164,677		168,880
営業費用合計		2,509,550		2,610,072
営業利益		2,717,082		2,723,729
営業外収益				
受取利息		255		252
未払分配金除斥益		1,246		801
還付加算金		15		1
営業外収益合計		1,517		1,055
営業外費用				
支払利息		370,333		373,683
デリバティブ関連費用		3,391		1,644
融資手数料		104,644		101,784
創立費償却		5,300		5,243
投資口交付費償却		49,860		49,318
営業外費用合計		533,531		531,674
経常利益		2,185,069		2,193,110
税引前当期純利益		2,185,069		2,193,110
法人税、住民税及び事業税		605		899
法人税等調整額		195		△ 14
法人税等合計		800		885
当期純利益		2,184,268		2,192,224
前期繰越利益		73,903		82,998
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,258,172		2,275,223

V. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

当期（自 平成28年2月1日 至 平成28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	80,132,379	2,258,172	2,258,172	82,390,551	△ 1,032	△ 1,032	82,389,519
当期変動額							
剰余金の配当		△ 2,175,173	△ 2,175,173	△ 2,175,173			△ 2,175,173
当期純利益		2,192,224	2,192,224	2,192,224			2,192,224
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△ 41,323	△ 41,323	△ 41,323
当期変動額合計	-	17,051	17,051	17,051	△ 41,323	△ 41,323	△ 24,271
当期末残高	※1 80,132,379	2,275,223	2,275,223	82,407,602	△ 42,355	△ 42,355	82,365,247

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8月 1日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
1. 資産の評価基準 及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損 益の純額に対する持分相当額を取り込む方 法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損 益の純額に対する持分相当額を取り込む方 法を採用しています。
2. 固定資産の減価 償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる 有形固定資産の耐用年数は、次のとおり です。 建物 3～65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 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる 有形固定資産の耐用年数は、次のとおり です。 建物 3～65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 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理 方法	(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。	(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。
4. 収益及び費用の 計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画 税及び償却資産税等については、賦課決定され た税額のうち当該決算期間に対応する額を賃 貸事業費用として費用処理する方法を採用し ています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託 受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初 年度の固定資産税等相当額については、費用に 計上せず当該不動産等の取得原価に算入して います。当期において、不動産等の取得原価に 算入した固定資産税等相当額は 4,237 千円で す。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画 税及び償却資産税等については、賦課決定され た税額のうち当該決算期間に対応する額を賃 貸事業費用として費用処理する方法を採用し ています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託 受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初 年度の固定資産税等相当額については、費用に 計上せず当該不動産等の取得原価に算入して います。当期において、不動産等の取得原価に 算入した固定資産税等相当額はありませぬ。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。また、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p>

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <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28年1月31日）	当期 （平成28年7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8月 1日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7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 4,492,515</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>※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 4,561,414</p> <p>地代収入 43,750</p> <p>共益費収入 267,704</p> <p>計 4,872,868</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 176,780</p> <p>その他収入 279,361</p> <p>計 456,142</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,329,011</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 369,393</p> <p>水道光熱費 90,264</p> <p>公租公課 314,741</p> <p>修繕費 210,659</p> <p>保険料 7,823</p> <p>信託報酬 39,850</p> <p>減価償却費 857,592</p> <p>その他賃貸事業費用 142,482</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,032,807</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,296,203</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>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〕

項目	期別	前期（ご参考） 自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日		当期 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日		
		※1. 発行可能投資口総 口数及び発行済投 資口の総口数	発行可能投資口総口数	5,000,000 口	発行可能投資口総口数	5,000,000 口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成28年1月31日）	当期 （平成28年7月31日）																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <p>（繰延税金資産）</p> <table border="1"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>333</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>333</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△333</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>—</td></tr> </table>	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	—	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <p>（繰延税金資産）</p> <table border="1"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td>14</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>13,380</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td>8,876</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>22,270</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△22,256</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>14</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	14	繰延ヘッジ損益	13,380	投資有価証券評価損	8,876	繰延税金資産合計	22,270	評価性引当額	△22,256	繰延税金資産の純額	14
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	—																						
未払事業税損金不算入額	14																						
繰延ヘッジ損益	13,380																						
投資有価証券評価損	8,876																						
繰延税金資産合計	22,270																						
評価性引当額	△22,256																						
繰延税金資産の純額	14																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td>32.31%</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△32.13%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△0.14%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.04%</td></tr> </table>	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%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td>32.31%</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△32.71%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.44%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.04%</td></tr> </table>	法定実効税率	32.31%	（調整）		支払分配金の損金算入額	△32.71%	その他	0.44%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%		
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%																						
法定実効税率	32.31%																						
（調整）																							
支払分配金の損金算入額	△32.71%																						
その他	0.44%																						
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8月 1日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成 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 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

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

当期（自 平成28年2月1日 至 平成28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9期末（平成28年7月31日）後9年9ヶ月になります。返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的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 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	5,146,011	5,146,011	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,587,036	3,587,036	—
資産計	8,733,047	8,733,047	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,500,000	8,467,366	△32,633
(3) 長期借入金	66,300,000	67,075,351	775,351
負債計	74,800,000	75,542,717	742,717
デリバティブ取引	△42,355	△42,355	—

(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	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	3,500,000	3,500,000	△42,355	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	60,800,000	△42,355	

※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※	62,397

※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。

なお、当期において投資有価証券評価損 27,964 千円を計上しています。

(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	5,146,011
信託現金及び信託預金	3,587,036
合計	8,733,047

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	8,500,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	5,950,000	36,850,000
合計	8,500,000	11,000,000	11,000,000	1,500,000	5,950,000	36,850,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（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。

当期（自 平成28年2月1日 至 平成28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	
150,905,658	△693,837	150,211,821	170,203,000

(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、当期の主な減少額は減価償却費（857,592千円）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、平成28年11月1日譲渡予定のKDX豊平三条レジデンス及びKDXレジデンス上杉については、平成28年7月26日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額（KDX豊平三条レジデンス585,000千円、KDXレジデンス上杉716,000千円）に基づいています。

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8月1日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成 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。

当期（自 平成 28 年 2 月 1 日 至 平成 28 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)
資産保 管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	1.55%	支払利息	8,391	1年内返済予定 の長期借入金	500,000
						長期借入金	2,200,000
						未払費用	131

(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8月 1日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
1口当たり純資産額 236,012 円	1口当たり純資産額 235,943 円
1口当たり当期純利益 6,257 円	1口当たり当期純利益 6,279 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8月 1日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
当期純利益（千円） 2,184,268	当期純利益（千円） 2,192,224
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） 2,184,268	普通投資口に係る当期純利益（千円） 2,192,224
期中平均投資口数（口） 349,089	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 8 月 1 日 至 平成 28 年 1 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 28 年 2 月 1 日 至 平成 28 年 7 月 31 日）

該当事項はありません。

VII. 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前期 (ご参考) 自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
	I 当期末処分利益		2,258,172,370 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		2,175,173,559 円 (6,231 円)	2,220,206,040 円 (6,360 円)
III 次期繰越利益		82,998,811 円	55,017,715 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>	<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、当期末処分利益のうち当期純利益2,192,224,944円に前期繰越利益の一部である27,981,096円を合わせた2,220,206,040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9月13日

ケネディクス・レジデンシャル投資法人
役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

吉村 基



指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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28年2月1日から平成28年7月31日までの第9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 至	平成27年8月 1日 平成28年1月31日	自 至	平成28年2月 1日 平成28年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,185,069		2,193,110
減価償却費		852,368		857,592
創立費償却		5,300		5,243
投資口交付費償却		49,860		49,318
受取利息		△ 255		△ 252
支払利息		370,333		373,683
デリバティブ関連費用		3,391		1,644
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 6,499		△ 20,507
未収消費税等の増減額 (△は増加)		35,168		△ 43,758
前払費用の増減額 (△は増加)		657		△ 2,831
営業未払金の増減額 (△は減少)		86,839		△ 78,310
未払金の増減額 (△は減少)		△ 2,750		△ 879
未払消費税等の増減額 (△は減少)		87,311		△ 72,758
前受金の増減額 (△は減少)		△ 9,440		7,908
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△ 118,319		30,769
信託有形固定資産の売却による減少額		4,637,001		—
その他		△ 382		25,275
小計		8,175,653		3,325,248
利息の受取額		255		252
利息の支払額		△ 364,494		△ 373,797
法人税等の支払額		△ 42,141		△ 1,509
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,769,272		2,950,194
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		△ 7,502,838		△ 157,480
投資有価証券の払戻による収入		—		42,535
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 192,927		△ 141,073
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		150,731		148,081
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 7,545,034		△ 107,937
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		10,000,000		3,500,000
長期借入金の返済による支出		△ 5,500,000		△ 3,500,000
分配金の支払額		△ 2,182,308		△ 2,176,084
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 882,308		△ 2,176,084
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△ 658,070		666,173
現金及び現金同等物の期首残高		8,724,944		8,066,874
現金及び現金同等物の期末残高	※1	8,066,874	※1	8,733,047

(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8月 1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前 期	当 期
自 平成27年8月 1日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月 1日 至 平成28年7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 28 年 1 月 31 日現在) 現金及び預金 4,448,588 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 8,066,874 千円	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 28 年 7 月 31 日現在) 現金及び預金 5,146,011 千円 信託現金及び信託預金 3,587,036 千円 現金及び現金同等物 8,733,047 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で必要となります。

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。

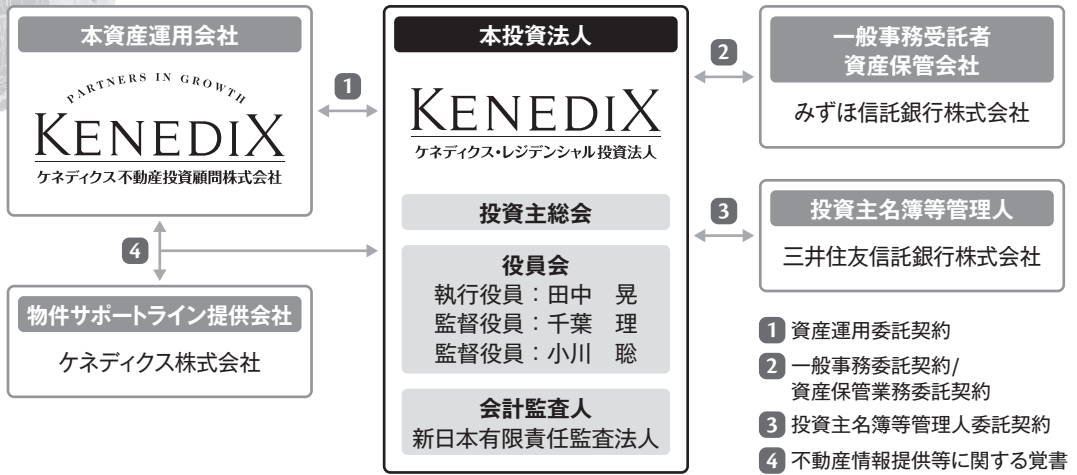
● 証券会社とのお取引がない投資主さま

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

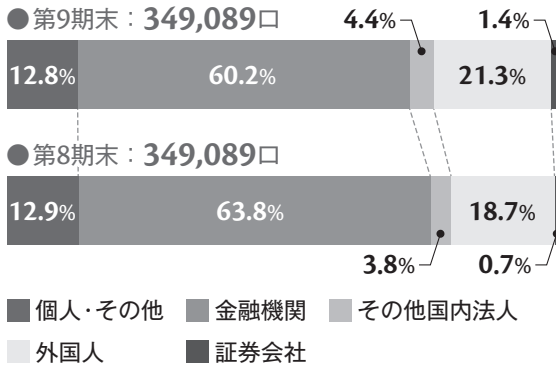
投資主インフォメーション

本投資法人の仕組み (平成28年7月31日現在)

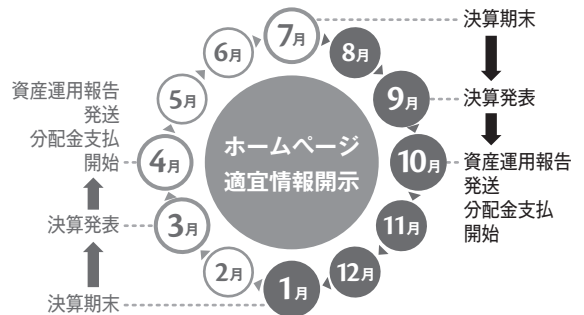


投資主の状況 (平成28年7月31日現在)

投資口数比率の推移



年間スケジュール



投資主メモ

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

● 投資口に関する諸手続きについて

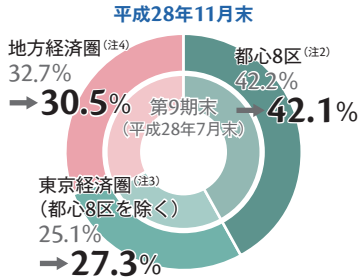
投資口に関する諸手続き(住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

● 分配金について

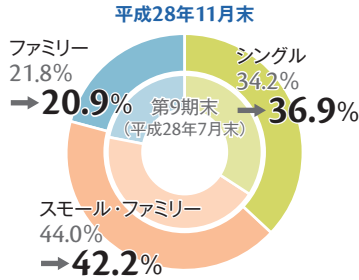
分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座及び郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

ポートフォリオの概要(平成28年11月末時点(予定))

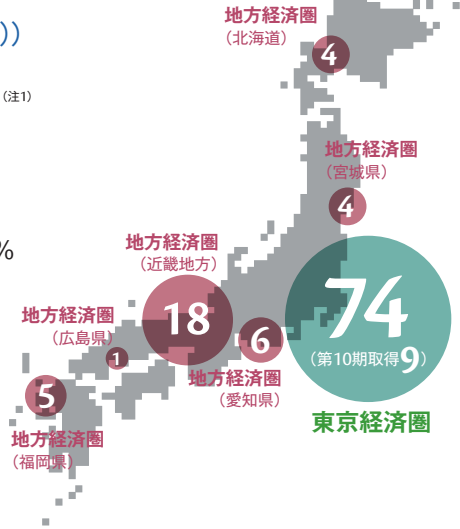
● 地域別資産内訳 (注1)



● 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9期末の105物件、外円は平成28年11月末の112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。



東京経済圏

T-1 地位 KDX代官山レジデンス	T-3 利便性 KDX大伝馬レジデンス	T-4 利便性 KDX岩本町レジデンス	T-5 地位 KDX文京千石レジデンス	T-6 利便性 KDX吾妻橋レジデンス
T-7 利便性 KDX志村坂上レジデンス	T-9 地位 コスモハイム元住吉(底地)	T-10 特殊性 KDX武蔵中原レジデンス	T-11 利便性 KDX千葉中央レジデンス	T-12 利便性 KDX川口幸町レジデンス
T-13 地位 KDXレジデンス白金I	T-15 地位 KDXレジデンス白金II	T-16 地位 KDXレジデンス南青山	T-17 地位 KDXレジデンス南麻布	T-18 利便性 KDXレジデンス芝公園
T-19 利便性 KDXレジデンス麻布イースト	T-20 地位 KDXレジデンス高輪	T-21 地位 KDXレジデンス西原	T-22 地位 KDXレジデンス代官山II	T-23 地位 KDXレジデンス千駄ヶ谷
T-24 利便性 KDXレジデンス日本橋水天宮	T-25 特殊性 KDXレジデンス日本橋箱崎	T-26 利便性 KDXレジデンス東新宿	T-27 利便性 KDXレジデンス四谷	T-28 利便性 KDXレジデンス西新宿
T-29 地位 KDXレジデンス神楽坂	T-30 地位 KDXレジデンス二子玉川	T-31 地位 KDXレジデンス駒沢公園	T-32 地位 KDXレジデンス三宿	

I 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



T-33 利便性
KDXレジデンス用賀



T-34 地位
KDXレジデンス下馬



T-35 地位
ラフィネ南馬込



T-36 地位
KDXレジデンス雪谷大塚



T-37 地位
KDXレジデンス田園調布



T-38 利便性
KDXレジデンス多摩川



T-39 利便性
KDXレジデンス門前仲町



T-40 利便性
KDXレジデンス御徒町



T-41 利便性
KDXレジデンス元浅草



T-42 利便性
KDXレジデンス板橋本町



T-43 利便性
KDXレジデンス小豆沢



T-44 利便性
KDXレジデンス東武練馬



T-45 利便性
KDXレジデンス横浜関内



T-46 地位
KDXレジデンス宮前平



T-47 利便性
KDXレジデンス町田



T-48 利便性
KDXレジデンス錦糸町



T-49 利便性
KDXレジデンス日本橋浜町



T-50 利便性
KDXレジデンス日本橋人形町



T-51 地位
KDXレジデンス自由が丘



T-52 利便性
KDXレジデンス戸越



T-53 利便性
KDXレジデンス品川シーサイド



T-54 利便性
KDXレジデンス大島



T-55 利便性
KDXレジデンス大山



T-56 地位
KDXレジデンス半蔵門



T-57 利便性
ピーサイト秋葉原



T-58 地位
ビューロー神楽坂



T-59 地位
KDXレジデンス千駄木



T-60 地位
KDXレジデンス成城



T-61 利便性
KDXレジデンス秋葉原



T-62 利便性
KDXレジデンス入谷



T-63 利便性
KDXレジデンス立川



T-64 利便性
KDXレジデンス鶴見



T-65 利便性
KDXレジデンス森下千歳



T-66 地位
KDXレジデンス赤坂



T-67 利便性
KDXレジデンス神田



T-68 地位
KDXレジデンス恵比寿



T-69 地位
KDXレジデンス西馬込



T-70 地位
KDXレジデンス西麻布



T-71 地位
KDXレジデンス麻布仙台北



T-72 利便性
KDXレジデンス早稲田鶴巻



T-73 地位
KDXレジデンス文京湯島



T-74 利便性
KDXレジデンス上石神井

地方経済圏

T-75
利便性



KDXレジデンス新大塚

10期
取得予定

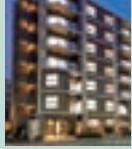
T-76
地位



KDXレジデンス桜上水

10期
取得予定

T-77
利便性



KDXレジデンス兩國

10期
取得予定

R-2
地位



KDX定禅寺通レジデンス

R-3
利便性



KDX泉レジデンス

R-4
利便性



KDX千早レジデンス

R-5
利便性



KDX堺筋本町レジデンス

R-6
利便性



KDX新町レジデンス

R-7
地位



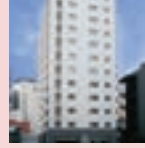
KDX宝塚レジデンス

R-8
利便性



KDX清水レジデンス

R-9
利便性



KDXレジデンス大通公園

R-10
利便性



KDXレジデンス菊水四条

R-11
利便性



KDXレジデンス豊平公園

R-13
地位



KDXレジデンス一番町

R-14
地位



KDXレジデンス勾当台

R-15
利便性



KDXレジデンス泉中央

R-16
利便性



KDXレジデンス東桜I

R-17
利便性



KDXレジデンス東桜II

R-18
利便性



KDXレジデンス神宮前

R-19
利便性



KDXレジデンス西大路

R-20
利便性



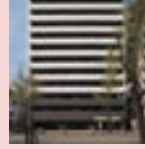
KDXレジデンス西院

R-21
利便性



KDXレジデンス難波

R-22
利便性



KDXレジデンス難波南

R-23
利便性



KDXレジデンス新大阪

R-24
地位



KDXレジデンス茨木・II

R-25
利便性



KDXレジデンス豊中南

R-26
利便性



KDXレジデンス守口

R-27
利便性



KDXレジデンス三宮

R-28
地位



芦屋ロイヤルホームズ

R-29
利便性



KDXレジデンス舟入幸町

R-30
利便性



KDXレジデンス天神東II

R-32
利便性



KDXレジデンス西公園

R-33
地位



KDXレジデンス平尾浄水町

R-34
利便性



メロディーハイム御殿山

R-35
利便性



レオハルスFlat新栄

R-36
地位



KDXレジデンス甲南山手

R-37
利便性



KDXレジデンス本町橋

R-38
特殊性



KDXレジデンス南草津

R-39
利便性



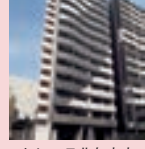
KDXレジデンス大湊ハーバービュータワー

R-40
利便性



KDXレジデンス南三条

R-41
利便性



セレニテ北久宝寺

(注)「R-1 KDX豊平三条レジデンス」「R-12 KDXレジデンス上杉」は平成28年11月に譲渡予定のため記載しておりません。

ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	第10期譲渡予定資産	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)	第9期末稼働率 (%)
	T-1		KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	平成15年 2月 10日	SF	地位	4,700	96.5
	T-3		KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	平成19年 3月 14日	SF	利便性	1,775	94.5
	T-4		KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	平成19年 9月 5日	SF	利便性	822	96.4
	T-5		KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	平成17年 8月 9日	S	地位	1,488	93.4
	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	97.5
	T-9		コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	—	—	地位	1,750	—
	T-10		KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	平成 3年 4月 23日	F	特殊性	637	94.3
	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	97.2
	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	97.5
	T-15		KDXレジデンス白金II	東京都港区	平成16年11月12日	S	地位	2,800	97.8
	T-16		KDXレジデンス南青山	東京都港区	平成16年 2月 26日	SF	地位	2,230	97.7
	T-17		KDXレジデンス南麻布	東京都港区	平成16年10月 7日	SF	地位	2,080	98.6
	T-18		KDXレジデンス芝公園	東京都港区	平成17年11月18日	SF	利便性	1,781	93.4
	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	98.9
	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	92.5
	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	95.9
	T-22		KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	平成 9年 1月 30日	F	地位	730	100.0
	T-23		KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	平成19年 1月 19日	SF	地位	650	100.0
	T-24		KDXレジデンス日本橋水天宫	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	97.3
	T-26		KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	平成19年11月21日	S	利便性	3,270	97.5
	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	95.9
	T-28		KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	平成17年10月 7日	S	利便性	1,000	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	97.1
	T-31		KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	平成18年 2月 6日	SF	地位	920	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	96.0
	T-33		KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	平成17年12月20日	S	利便性	700	100.0
	T-34		KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	平成17年10月13日	S	地位	600	100.0
	T-35		ラフィネ南馬込	東京都大田区	平成 4年 3月 25日	S	地位	1,250	100.0
	T-36		KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	平成18年 1月 11日	S	地位	1,050	95.7
	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	91.7
	T-38		KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	平成19年 2月 7日	S	利便性	776	96.5
	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	93.7
	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	98.2
	T-41		KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	平成17年 1月 31日	SF	利便性	800	97.4
	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	94.0
	T-43		KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	平成18年10月 6日	S	利便性	550	90.2
	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	94.9
	T-45		KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	平成15年 3月 17日	S	利便性	800	90.8
	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	95.1
	T-47		KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	平成18年 6月 20日	F	利便性	1,800	87.0
	T-48		KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区	平成19年 3月 1日	F	利便性	1,350	100.0
	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	95.4
	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	95.1
	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	95.9
	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	97.5
	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	95.3
	T-56		KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	平成15年12月18日	F	地位	4,832	97.7
	T-57		ピーサイト秋葉原	東京都千代田区	平成17年12月14日	S	利便性	850	100.0
	T-58		ビュロー神楽坂	東京都新宿区	平成18年 8月 31日	S	地位	1,360	100.0
	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	99.0
	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	100.0
	T-61		KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	平成20年 1月 19日	SF	利便性	1,250	85.8
	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	97.1
	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	92.1
	T-64		KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市	平成 2年 7月 31日	SF	利便性	1,050	96.8
	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	98.7
	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	93.1
	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	100.0

東京経済圏

I 投資法人の概要

地域	物件番号	第10期譲渡予定資産	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)	第9期末稼働率 (%)
	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	97.3
東京経済圏 小計 65物件							小計	99,731	96.5

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	96.8	
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	95.7	
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	97.4	
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	94.8	
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	88.6	
R-6		KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月10日	S	利便性	1,015	93.6	
R-7		KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	平成20年 2月 29日	F	地位	1,510	91.4	
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	97.6	
R-9		KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	平成19年 1月 4日	SF	利便性	765	96.1	
R-10		KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	平成19年 2月 22日	SF	利便性	830	100.0	
R-11		KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	平成19年 2月 17日	SF	利便性	445	98.5	
R-12	●	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	平成19年10月18日	SF	地位	700	92.4	
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	96.2	
R-15		KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	平成19年 3月 1日	SF	利便性	480	92.7	
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	93.1	
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	91.0	
R-18		KDXレジデンス榊前	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	97.8	
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	96.2	
R-21		KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	平成18年 7月 12日	S	利便性	1,410	96.2	
R-22		KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	平成19年 4月 27日	S	利便性	1,350	95.7	
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	90.9	
R-24		KDXレジデンス茨木I・II	大阪府茨木市	平成 3年 5月 27日 平成 5年 3月 17日	F	地位	1,275	95.1	
R-25		KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	平成19年 3月 5日	SF	利便性	740	98.7	
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	96.2	
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	95.7	
R-29		KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	平成19年 1月 30日	S	利便性	588	100.0	
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	93.7	
R-32		KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	平成18年 2月 2日	F	利便性	763	94.5	
R-33		KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	平成17年10月18日	F	地位	760	92.4	
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	92.1	
R-35		レオバレス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	94.4	
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	94.7	
R-39		KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	福岡県福岡市	平成21年 2月 17日	SF	利便性	4,606	93.5	
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	95.3	
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	96.9	
地方経済圏 小計 40物件							小計	48,453	95.2
合計 105物件							合計	148,184	95.9

第10期取得(予定)資産

T-69		KDXレジデンス西馬込	東京都大田区	平成28年 7月 12日	S	地位	1,130	—	
T-70		KDXレジデンス西麻布	東京都港区	平成20年 2月 20日	SF	地位	1,224	—	
T-71		KDXレジデンス麻布仙台坂	東京都港区	平成18年10月 6日	S	地位	792	—	
T-72		KDXレジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区	平成19年 8月 6日	S	利便性	561	—	
T-73		KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区	平成18年 1月 23日	S	地位	695	—	
T-74		KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区	平成19年 6月 26日	S	利便性	648	—	
T-75		KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区	平成28年 2月 5日	S	利便性	764	—	
T-76		KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区	平成28年 9月(予定)	S	地位	894	—	
T-77		KDXレジデンス両国	東京都墨田区	平成28年 2月 3日	S	利便性	842	—	
第10期取得(予定)資産 小計 9物件							小計	7,550	

合計(第10期譲渡予定資産を除く) 112物件

合計 154,452

(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。

保有物件のご紹介

1 KDXレジデンス 西麻布 SFタイプ



東京メトロ日比谷線
「広尾」駅 徒歩約9分

2 KDXレジデンス 麻布仙台台 Sタイプ



都営地下鉄大江戸線
「麻布十番」駅 徒歩約9分

3 KDXレジデンス 南麻布 SFタイプ



都営地下鉄大江戸線
「麻布十番」駅 徒歩約9分

4 KDXレジデンス 麻布イースト Sタイプ



都営地下鉄大江戸線
「赤羽橋」駅 徒歩約2分

(注) Sタイプ:住戸タイプがシングルタイプの物件 SFタイプ:住戸タイプがスモール・ファミリータイプの物件



I 投資法人の概要

名所のご案内



A 麻布十番商店街

300年以上の歴史を持つ、昔ながらの温かさを感じる商店街です。バラエティに富んだグルメ店が並び、毎年多くの人で賑わう納涼祭りは、麻布十番、夏の風物詩となっています。



B 麻布山善福寺

浄土真宗本願派の寺院です。都内では金龜山浅草寺につぐ最古の寺院であり、幕末にはアメリカ公使館として利用されたことでも知られています。境内には、国の重要文化財や天然記念物に指定されている「逆さいちょう」などがあります。



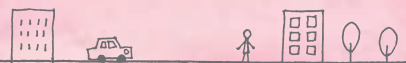
C 有栖川宮記念公園

広尾駅と麻布十番駅にほど近い都会の真ん中にありながら、子供連れなど家族でのんびり出かけられる閑静な公園です。自然も豊かで四季折々の草花や野鳥の生息地にもなっています。



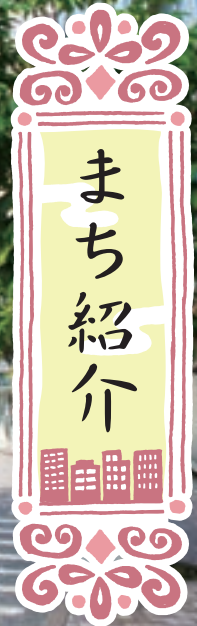
D 六本木ヒルズ

「文化都市」をコンセプトとして、高層オフィスビルを中心に、住宅、ホテルに加え、レストラン、映画館、美術館など様々な商業施設で構成されており、「住む、働く、遊ぶ、憩う、学ぶ、創る」といった多様な機能が融合した街となっています。



麻布

凛とした趣と
人情味を感じさせる雰囲気が
融合した国際色豊かな街



国際色豊かな街

エンターテインメント、日本の政治、経済、ファッション、アート、グルメなど都心を代表するような拠点を擁する港区において、麻布は、港区の中央に位置し、六本木・広尾・白金など、個性的な魅力を放つエリアに囲まれたロケーションにあります。閑静な邸宅が立ち並ぶ凛とした趣と、麻布十番や東麻布のような温かな人情味を感じさせる商店街の雰囲気融合し、どこかインターナショナルな魅力の感じられる街並が広がるエリアとなっています。

日本にある約140カ国の大使館の約半数は港区内に所在します。江戸時代末期に日本が世界へ国際交流の門戸を開いたとき、各国の外国公使館は点在する寺院に置かれました。明治維新後に、政府が旧大名家から没収していた屋敷跡地を大使館用地として各国に提供したことに始まり、大名屋敷が多く存在した港区に大使館が数多く集積したと言われています。現在の麻布エリアが国際色豊かな趣にあるのは、こうした時代背景を経

て築かれてきたからです。

坂のある街

麻布は坂道が多いことでも有名です。港区内の半数以上の坂道が麻布に存在します。

麻布地域の縁を沿うように古川が流れ、この川によって山と谷、高台と低地が形成され起伏に富んだ坂道の多い地形となりました。高台は閑静な高級住宅街となり、低地には古くから職人が移り住んだことで麻布十番商店街や東麻布商店街などの文化が形成されていったと言われています。

交通アクセスの優れた街

以前の麻布エリアは、交通アクセスに関して非常に不便な街でした。麻布十番から南麻布付近は「都心にある陸の孤島」と言われることもありましたが、平成12年に東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線が相次いで開業したことで交通アクセスは飛躍的に向上しました。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸

線の麻布十番駅から、六本木駅まで約2分、永田町駅まで約5分、四ツ谷駅まで約8分、新宿・飯田橋駅まで約12分と交通アクセスが良好になったことで、より人気の高いエリアとなっています。

地位の高い街

このような麻布エリアに、本投資法人は、「KDXレジデンス麻布イースト」、「KDXレジデンス南麻布」、「KDXレジデンス西麻布」、「KDXレジデンス麻布仙台坂」と「麻布」と名の付くシングル及びファミリー・ファミリー向けの賃貸マンションを4棟保有しています。

閑静な高級住宅街として都内有数の地位の高い場所であるとともに、商店街での買い物しやすさ、交通アクセスの良さから利便性も高く、大使館が多いことから街中に警察官が配備され治安も良く、お年寄りや子供連れの姿も多く見受けられます。落ち着いた雰囲気や安心して住める理想的な街として、単身者から夫婦世帯まで幅広い賃貸需要が見込まれます。



KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

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

3
2
7
8