

平成26年1月期 決算短信 (REIT)

平成26年3月13日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 3278 URL <http://www.kdr-reit.com/>  
 代表者 執行役員 田中 晃  
 資産運用会社名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
 代表者 代表取締役社長 本間 良輔  
 問合せ先責任者 レジデンシャル・リート本部 企画部長 中尾 彰宏 TEL 03-5623-8682  
 有価証券報告書提出予定日 平成26年4月28日 分配金支払開始予定日 平成26年4月14日  
 決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年1月期の運用、資産の状況 (平成25年8月1日～平成26年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)
26年1月期	3,616 (218.5)	2,125 (284.2)	1,633 (300.8)	1,632 (301.5)
25年7月期	1,135 (1.9)	553 (△10.1)	407 (△12.3)	406 (△12.3)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利 益率	<参考> (年換算値)	総資産 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
26年1月期	6,890	5.1	10.1	2.3	4.6	45.2
25年7月期	5,389	2.9	5.8	1.2	2.5	35.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年1月期	6,756	1,632	0	0	100.0	3.4
25年7月期	5,390	406	0	0	100.0	2.9

(注1) 配当性向については、平成26年1月期は期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。(小数点第2位を四捨五入しています。)

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年1月期	107,400	50,208	46.7	207,800
25年7月期	33,025	14,171	42.9	187,847

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年1月期	2,284	△70,021	71,141	4,549
25年7月期	686	△411	△632	1,144

2. 平成26年7月期の運用状況の予想 (平成26年2月1日～平成26年7月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
26年7月期	3,681 (1.8)	1,797 (△15.4)	1,378 (△15.6)	1,377 (△15.6)	5,700	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成26年7月期) 5,700円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

#### (2) 発行済投資口数

- |                       |          |          |          |         |
|-----------------------|----------|----------|----------|---------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成26年1月期 | 241,622口 | 平成25年7月期 | 75,440口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成26年1月期 | 0口       | 平成25年7月期 | 0口      |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

#### ※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は11ページ「平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年10月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年10月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

### (2) 運用状況

#### (当期の概況)

##### ①投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成23年11月15日に設立され、平成24年4月26日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3278）。その後、本投資法人は平成25年7月及び8月に海外市場における募集を含む公募増資等を実施し、当期末日現在、合計80物件の不動産等（取得価格の総額99,030,500千円）を運用し、その発行済投資口数は241,622口となっています。

また、本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（前商号 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社）は、平成25年10月にKDX グループ内の不動産アセット・マネジメントに係るノウハウの集約を図ること等を目的に、KDXグループの資産運用ビジネスの組織再編により、ケネディクス株式会社のアセット・マネジメント事業の一部、並びにケネディクス・アセット・マネジメント株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社を承継しました。

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）と人材を受け継ぐ本資産運用会社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運用・投資を行っています。

##### ②運用環境

当期の日本経済は引き続き持ち直しの動きが続く中で、1964年以来56年ぶりとなる2020年夏季五輪の東京開催が平成25年9月に決定し、インフラ整備や観光など幅広い分野への好影響が期待され、脱デフレへの期待が一層高まってきています。一方で、同年10月には平成26年4月1日より消費税率が8%に引き上げられることが正式に閣議決定され景気下振れリスクが懸念されるとともに、同年12月に決定された米国の量的緩和政策の縮小による世界経済への影響に注目が集まる等、様々な材料が交錯する中で先行きの不透明感も醸成されつつあります。

賃貸住宅市場に関しては、稼働率及び家賃水準ともに、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、不動産売買市場は、投資家の投資意欲が引き続き旺盛で、取引は活発な状況となっています。特にJ-REITにおいては、昨年は好調な資金調達環境の下で活発な資金調達がなされ、昨年のJ-REITによるエクイティ・ファイナンスを通じた年間資金調達額は約1.2兆円と過去最高を記録し、J-REITによる物件取得も2兆円を超える水準となっており、不動産投資におけるJ-REITの存在感は着実に拡大し続けています。

## ③運用状況

## (a)資産の取得

本投資法人は、平成25年8月7日に下記の60物件（取得価格の合計68,556,000千円）を取得しました。その結果、第4期末（平成26年1月31日）時点におけるポートフォリオは、合計80物件（取得価格の総額99,030,500千円）となりました。

立地 (利便性 ・地位 ・特殊) (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-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区	スモール・ファミリー	3,000,000	平成25年8月7日
地位		T-14	KDXレジデンス白金III	東京都港区	スモール・ファミリー	2,900,000	平成25年8月7日
地位		T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区	シングル	2,800,000	平成25年8月7日
地位		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	スモール・ファミリー	2,230,000	平成25年8月7日
地位		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	スモール・ファミリー	2,080,000	平成25年8月7日
利便性		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	スモール・ファミリー	1,781,000	平成25年8月7日
利便性		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	シングル	1,560,000	平成25年8月7日
地位		T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	スモール・ファミリー	770,000	平成25年8月7日
地位		T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	スモール・ファミリー	1,450,000	平成25年8月7日
地位		T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	ファミリー	730,000	平成25年8月7日
地位		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	スモール・ファミリー	650,000	平成25年8月7日
利便性		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	ファミリー	3,240,000	平成25年8月7日
特殊		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	シングル	1,147,000	平成25年8月7日
利便性		T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	シングル	3,270,000	平成25年8月7日
利便性		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	ファミリー	2,260,000	平成25年8月7日
利便性		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	シングル	1,000,000	平成25年8月7日
地位		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	シングル	720,000	平成25年8月7日
地位		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	ファミリー	1,250,000	平成25年8月7日
地位		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	スモール・ファミリー	920,000	平成25年8月7日
地位		T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	シングル	760,000	平成25年8月7日
利便性		T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	シングル	700,000	平成25年8月7日
地位		T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	シングル	600,000	平成25年8月7日
地位		T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	シングル	1,250,000	平成25年8月7日
地位		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	シングル	1,050,000	平成25年8月7日
地位		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	ファミリー	1,000,000	平成25年8月7日
利便性		T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	シングル	776,000	平成25年8月7日
利便性		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	シングル	773,000	平成25年8月7日

立地 (利便性 ・地位 ・特殊) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	所在地	タイプ (注4)	取得価格 (千円) (注5)	取得日
利便性	東京 経済 圏 (注2)	T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	シングル	850,000	平成25年8月7日
利便性		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	スモール・ファミリー	800,000	平成25年8月7日
利便性		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	シングル	620,000	平成25年8月7日
利便性		T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	シングル	550,000	平成25年8月7日
利便性		T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	シングル	420,000	平成25年8月7日
利便性		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	シングル	800,000	平成25年8月7日
地位		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	ファミリー	999,000	平成25年8月7日
利便性		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	ファミリー	1,800,000	平成25年8月7日
利便性	地方 経済 圏 (注3)	R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	スモール・ファミリー	765,000	平成25年8月7日
利便性		R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	スモール・ファミリー	830,000	平成25年8月7日
利便性		R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	スモール・ファミリー	445,000	平成25年8月7日
地位		R-12	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	スモール・ファミリー	700,000	平成25年8月7日
地位		R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	スモール・ファミリー	530,000	平成25年8月7日
地位		R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	スモール・ファミリー	520,000	平成25年8月7日
利便性		R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	スモール・ファミリー	480,000	平成25年8月7日
利便性		R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市	スモール・ファミリー	2,350,000	平成25年8月7日
利便性		R-17	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋市	スモール・ファミリー	900,000	平成25年8月7日
利便性		R-18	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋市	スモール・ファミリー	840,000	平成25年8月7日
利便性		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	シングル	813,000	平成25年8月7日
利便性		R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市	シングル	440,000	平成25年8月7日
利便性		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	シングル	1,410,000	平成25年8月7日
利便性		R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	シングル	1,350,000	平成25年8月7日
利便性		R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	スモール・ファミリー	510,000	平成25年8月7日
地位		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	大阪府茨木市	ファミリー	1,275,000	平成25年8月7日
利便性		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	スモール・ファミリー	740,000	平成25年8月7日
利便性	R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	ファミリー	551,000	平成25年8月7日	
利便性	R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	シングル	1,080,000	平成25年8月7日	
地位	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	ファミリー	1,360,000	平成25年8月7日	
利便性	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	シングル	588,000	平成25年8月7日	

立地 (利便性・地位・特殊) (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 (注3)	R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市	スモール・ファミリー	680,000	平成25年8月7日
利便性		R-31	KDXレジデンス天神東I	福岡県福岡市	スモール・ファミリー	370,000	平成25年8月7日
利便性		R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	ファミリー	763,000	平成25年8月7日
地位		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	ファミリー	760,000	平成25年8月7日
合計						68,556,000	

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

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

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

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

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

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

#### (b) 保有不動産の運用管理

本投資法人は、地域・立地及び都市、賃料帯、又はテナント層（法人・個人）等の特性を多角的に考慮することにより選定された、保有不動産の運営・管理を手がけるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）と連携のうえ、パフォーマンスの安定化・最大化を目指して運用を実施しました。

更に、第4期においては、60物件を新たにポートフォリオに組み込むことで、「KDXレジデンス」ブランドの浸透、一体的な資産価値の維持向上を図ることができました。また、各地域に密着した有力不動産会社との連携により、リーシング活動を強化しました。具体的には、各物件のマーケットに対応した募集条件の設定、デザインを統一した各物件の「KDXレジデンス」リーフレットを仲介業者向けに作成、ブランド力強化と営業ツールとしての利用を通じた効率的な広告活動の実施、さらにはリーシングエージェントの活用、物件毎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26年1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、96.0%になります。

賃貸事業収益の向上施策としては、携帯電話用屋上アンテナ設置等による建物付帯収入の増加、稼働状況が安定・好調な物件については、テナント入替時の賃料水準の維持・上方改定により、収支改善を図りました。

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専有部のリフォーム工事やモデルルームの設置を実施しました。

#### (c) 資金調達

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

#### (エクイティ・ファイナンス)

第4期においては、平成25年8月に公募増資等を実施し、総額34,819百万円を調達いたしました。1口当たりの発行価額は209,525円であり、これは前期末時点の1口当たり純資産額187,847円を上回る水準となりました。

(デット・ファイナンス)

第4期においては、60物件（取得価格の合計68,556,000千円）の取得を目的として、平成25年8月7日付で以下の資金の借入を行いました。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限 (注1)	返済方法	摘要
3-A	株式会社三井住友銀行	1,700,000	全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR +0.40%	平成26年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
3-B	株式会社三井住友銀行	5,500,000	全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR +0.45%	平成27年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-C	株式会社三井住友銀行	8,500,000	全銀協 1ヶ月日本円TIBOR +0.50% (注2)	平成28年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-D	株式会社三井住友銀行	11,000,000	全銀協 1ヶ月日本円TIBOR +0.55% (注2)	平成29年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-E	株式会社三井住友銀行	8,000,000	全銀協 1ヶ月日本円TIBOR +0.60% (注2)	平成30年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-F	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	1.0875%(固定金利)	平成30年8月31日	期限一括	無担保 無保証

(注1)当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(注2)変動金利の条件で行う長期借入れのうち、シリーズ3-C、3-D、3-Eについては、金利上昇リスクのヘッジを目的として、それぞれ下記の通り金利スワップ契約を締結し、借入金利の固定化を図っています。

シリーズ	相手先	固定支払金利	変動受取金利	終了日
3-C	株式会社あおぞら銀行	0.7870%	全銀協 1ヶ月日本円TIBOR+0.50%	平成28年8月31日
3-D	株式会社三菱東京UFJ銀行	0.9095%	全銀協 1ヶ月日本円TIBOR+0.55%	平成29年8月31日
3-E	株式会社三菱東京UFJ銀行	1.0520%	全銀協 1ヶ月日本円TIBOR+0.60%	平成30年8月31日

本件借入では、新たに4行と取引を開始することでバンクフォーメンションの多様化が実現しました。同時に既存の借入金に係る担保権の解除により、全ての借入れが無担保・無保証となり、本投資法人の信用力と資金調達力は大きく改善・強化され、今後の財務戦略の柔軟性と機動性は大きく増したと考えています。

平成26年1月31日には足元の長期金利水準に鑑みて、平成26年4月30日に期限が到来する短期借入金（シリーズ2-A、シリーズ2-B）合計2,000百万円の期限前返済を実施し、長期借入金（シリーズ4-A：借入期間7年、シリーズ4-B：借入期間7.5年）への借換えを実施しました。

これら公募増資も含めた資金調達の実施により、総資産有利子負債比率（LTV）の低下と借入金の長期固定化が進み、財務の安定性が大きく増したと考えています。

当期末（平成26年1月31日）の借入金の平均残存年数は2.8年となり、当期末の加重平均金利は0.90%に、また長期借入金比率は87.0%、固定比率は77.0%に、総資産有利子負債の比率（LTV）は51.4%となっています。

なお、当期末（平成26年1月31日）現在における本投資法人の格付状況は、次のとおりです。

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

#### (d)業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益3,616百万円、営業利益2,125百万円、経常利益1,633百万円、当期純利益1,632百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口数241,622口の整数倍である1,632,398,232円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は6,756円となりました。

#### (次期の見通し)

##### ①今後の運用見通し

今後の日本経済においては、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国の金融政策や新興国経済の動向、地政学的なリスクの見通し等、海外経済を巡る不確実性に加え、国内においても消費税増税に伴う影響等、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、分譲住宅等の供給が増加傾向を示していますが、賃貸住宅市場、特に本投資法人が所有する大都市圏における競争力のある土地に存する賃貸マンション需給への影響は限定的と考えられ、引き続き安定した基調が続くものと予想されます。

不動産売買市場においては、投資家の取得意欲は引き続き高く、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。

また、今後も日本銀行による積極的な金融緩和政策により不動産市場に対する資金供給は良好に推移すると考えられますが、将来的な金利上昇リスクには注視する必要があると思われま。

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、財務の安定性の実現を目指し、適正な運用を実施します。

#### (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。

そのため、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したうえで、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「新サポートライン覚書」といいます。）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、取引実績、幅広いネットワークを駆使し、本資産運用会社独自の取得ルートより機動的に物件取得を行います。

また、物件の取得機会を確保し、利益を向上させるため、匿名組合出資持分及び不動産対応証券（優先出資証券等）への投資の検討も行います。



(b)保有資産の管理運用

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

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、以下のような具体的施策をもって、稼働率・賃料水準の維持・向上とその他収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。

(賃貸事業収益の維持・向上のための施策)

入居者入替えの時の空室期間の短縮、原状回復工事の期間短縮、駐車場の稼働率改善、その他付帯収入の確保等により賃貸事業収益の拡大を図ります。

(賃貸事業費用の削減のための施策)

信託報酬の見直し、建物管理会社の集約による管理運営コストの削減、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、水道光熱費、募集費用等の各種費用の削減に取り組みます。

上記のほか、物件の戦略的なリニューアル工事や専有部のリフォーム工事を実施する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、環境に合わせた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/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

(e)利益相反対策

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

(f)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

②次期の運用状況（業績）の見通し

平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）の運用状況については、次のとおり見込んでいます。  
 なお、平成26年1月期からの主な増減要因は次のとおりです。

（営業費用）

- ・平成25年8月に取得した60物件の固定資産税等が約155百万円増加する見込みです。
- ・平成25年8月に60物件を取得したことにより、資産運用報酬が約97百万円増加する見込みです。

営業収益	3,681百万円
営業利益	1,797百万円
経常利益	1,378百万円
当期純利益	1,377百万円
1口当たり分配金	5,700円
うち利益超過分配金	0円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

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

平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成26年7月期：平成26年2月1日～平成26年7月31日（181日）
運用資産	・本書の日付現在で保有している不動産及び不動産信託受益権の80物件及び不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を前提としています。 ・平成26年7月31日までに運用資産の異動がないことを前提としています。 ・実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収益については、本書の日付現在において確定している契約の締結又は解約等に加え、昨今の市場動向や物件競争力等を勘案して算出しています。なお、物件合計（底地を除きます。）の稼働率は、平成26年7月期の期中平均で95%を見込んでいます。 ・営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提として予想値を算出しています。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績等をもとに季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しており、平成26年7月期に約555百万円を想定しています。 ・公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成26年7月期に約215百万円を見込んでいます。なお、一般に固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上していますが、前所有者と期間按分による計算を行い精算する場合には、当該精算金相当分を取得原価に算入するため費用計上されません。なお、平成26年1月31日現在保有する80物件の想定される年税額のうち約214百万円を賃貸事業費用に計上しております。 ・修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と予想される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	・新投資口の発行及び売出しに係る費用の償却額として、平成26年7月期に約35百万円を見込んでいます。（新投資口の発行及び売出しに係る費用については36カ月で定額法により償却することを前提としています。） ・創立費の償却額として、平成26年7月期に約5百万円を見込んでいます。（創立費については60カ月で定額法により償却することを前提としています。） ・支払利息等（融資関連費用等含まず。）として、平成26年7月期に約379百万円を見込んでいます。
有利子負債	・本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は55,200百万円であり、内訳は全額借入金となっています。 ・本書の日付現在の借入金のうち、平成26年4月30日までに返済期限が到来する借入金は5,500百万円（1年内返済予定の長期借入金）ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。
発行済投資口数	・本書の日付現在の発行済投資口総口数241,622口を前提としています。 ・また、平成26年7月期末まで新投資口の発行はないことを前提としています。
1口当たり分配金	・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の概ね全額を分配することを前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

## (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成25年10月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	507,326	2,159,067
信託現金及び信託預金	※1 637,662	2,390,547
営業未収入金	4,399	16,105
前払費用	9,925	7,282
繰延税金資産	16	20
未収消費税等	—	128,538
その他	—	3,835
流動資産合計	1,159,330	4,705,395
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	14,727,698	41,974,470
減価償却累計額	△460,293	△990,704
信託建物（純額）	※1 14,267,405	40,983,765
信託構築物	118,903	294,630
減価償却累計額	△8,530	△18,269
信託構築物（純額）	※1 110,373	276,360
信託機械及び装置	318,149	672,251
減価償却累計額	△16,176	△30,908
信託機械及び装置（純額）	※1 301,972	641,343
信託工具、器具及び備品	5,714	11,525
減価償却累計額	△105	△267
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 5,609	11,257
信託土地	※1 13,766,909	56,889,348
信託建設仮勘定	—	1,567
有形固定資産合計	31,239,647	101,591,020
投資その他の資産		
投資有価証券	405,922	405,922
差入敷金及び保証金	10,156	10,982
長期前払費用	93,439	489,832
その他	39,497	20,053
投資その他の資産合計	549,014	926,790
固定資産合計	31,788,662	102,517,810
繰延資産		
創立費	34,627	29,327
投資口交付費	43,009	148,462
繰延資産合計	77,637	177,789
資産合計	33,025,629	107,400,995

(単位：千円)

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	57,095	222,804
短期借入金	※1 2,830,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,500,000	7,200,000
未払金	49,024	126,021
未払費用	405	6,932
未払法人税等	944	705
未払消費税等	1,836	—
前受金	160,145	492,315
預り金	9,670	40,000
流動負債合計	8,609,122	8,088,779
固定負債		
長期借入金	※1 10,000,000	48,000,000
信託預り敷金及び保証金	245,320	1,103,239
固定負債合計	10,245,320	49,103,239
負債合計	18,854,443	57,192,018
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	13,773,456	48,592,739
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	406,661	1,632,542
剰余金合計	406,661	1,632,542
投資主資本合計	14,180,117	50,225,281
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△8,930	△16,305
評価・換算差額等合計	△8,930	△16,305
純資産合計	※2 14,171,186	※2 50,208,976
負債純資産合計	33,025,629	107,400,995

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期 (自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)	当期 (自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 1,018,433	※1 3,312,812
その他賃貸事業収入	※1 117,075	※1 283,257
受取配当金	—	20,095
<b>営業収益合計</b>	<b>1,135,509</b>	<b>3,616,165</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1 442,618	※1 1,230,090
資産運用報酬	70,886	136,124
資産保管手数料	2,074	7,400
一般事務委託手数料	11,017	21,965
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	51,247	90,741
<b>営業費用合計</b>	<b>582,345</b>	<b>1,490,822</b>
営業利益	553,163	2,125,342
<b>営業外収益</b>		
受取利息	37	210
<b>営業外収益合計</b>	<b>37</b>	<b>210</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	74,611	227,924
デリバティブ関連費用	11,913	12,070
融資手数料	41,592	211,368
創立費償却	5,214	5,300
投資口交付費償却	12,298	35,373
<b>営業外費用合計</b>	<b>145,629</b>	<b>492,037</b>
経常利益	407,571	1,633,516
税引前当期純利益	407,571	1,633,516
法人税、住民税及び事業税	952	1,016
法人税等調整額	△0	△3
法人税等合計	952	1,013
当期純利益	406,619	1,632,502
前期繰越利益	41	39
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	406,661	1,632,542

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	13,773,456	463,620	463,620	14,237,076	△24,023	△24,023	14,213,052
当期変動額							
剰余金の配当		△463,578	△463,578	△463,578			△463,578
当期純利益		406,619	406,619	406,619			406,619
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					15,092	15,092	15,092
当期変動額合計	—	△56,958	△56,958	△56,958	15,092	15,092	△41,866
当期末残高	13,773,456	406,661	406,661	14,180,117	△8,930	△8,930	14,171,186

当期 (自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	13,773,456	406,661	406,661	14,180,117	△8,930	△8,930	14,171,186
当期変動額							
新投資口の発行	34,819,283			34,819,283			34,819,283
剰余金の配当		△406,621	△406,621	△406,621			△406,621
当期純利益		1,632,502	1,632,502	1,632,502			1,632,502
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△7,374	△7,374	△7,374
当期変動額合計	34,819,283	1,225,880	1,225,880	36,045,164	△7,374	△7,374	36,037,790
当期末残高	48,592,739	1,632,542	1,632,542	50,225,281	△16,305	△16,305	50,208,976

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前 期 自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日	当 期 自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日
I 当期末処分利益	406,661,143円	1,632,542,142円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	406,621,600円 (5,390円)	1,632,398,232円 (6,756円)
III 次期繰越利益	39,543円	143,910円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,440口の整数倍の最大値となる406,621,600円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数241,622口の整数倍の最大値となる1,632,398,232円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 2月 1日 至 平成25年 7月 31日)	当期 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	407,571	1,633,516
減価償却費	194,877	555,044
創立費償却	5,214	5,300
投資口交付費償却	12,298	35,373
受取利息	△37	△210
支払利息	74,611	227,924
デリバティブ関連費用	11,913	12,070
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,103	△11,705
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△128,538
前払費用の増減額 (△は増加)	△5,689	2,643
営業未払金の増減額 (△は減少)	23,036	138,382
未払金の増減額 (△は減少)	7,207	77,003
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△2,321	△1,836
前受金の増減額 (△は減少)	2,506	332,170
長期前払費用の増減額 (△は増加)	29,232	△396,393
その他	657	26,183
小計	762,181	2,506,927
利息の受取額	37	210
利息の支払額	△74,630	△221,397
法人税等の支払額	△946	△944
営業活動によるキャッシュ・フロー	686,642	2,284,795
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△11,690	△70,879,091
投資有価証券の取得による支出	△405,011	—
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△1,005
差入敷金及び保証金の回収による収入	—	179
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,264	△85,024
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	46,569	942,943
投資活動によるキャッシュ・フロー	△411,396	△70,021,999
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	2,830,000	—
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	△2,830,000
長期借入れによる収入	—	39,700,000
投資口の発行による収入	—	34,678,457
分配金の支払額	△462,889	△406,628
財務活動によるキャッシュ・フロー	△632,889	71,141,829
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△357,643	3,404,626
現金及び現金同等物の期首残高	1,502,632	1,144,988
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,144,988	※1 4,549,614

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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。</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 border="0" data-bbox="515 584 916 689"> <tr> <td>建物</td> <td>3～62年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～25年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～30年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>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	3～25年	機械及び装置	8～30年	工具、器具及び備品	30年
建物	3～62年								
構築物	3～25年								
機械及び装置	8～30年								
工具、器具及び備品	30年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費                  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                  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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期はありません。当期は115,840千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法                  金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象                  ヘッジ手段                  金利スワップ取引                  金利キャップ取引                  ヘッジ対象                  借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針                  本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法                  ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しております。また、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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り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。</p>								

<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	--

## (8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

## ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は、次のとおりです。

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
信託現金及び信託預金	637,662千円	－千円
信託建物	14,267,405千円	－千円
信託構築物	110,373千円	－千円
信託機械及び装置	301,972千円	－千円
信託工具、器具及び備品	5,609千円	－千円
信託土地	13,766,909千円	－千円
合計	29,089,932千円	－千円

担保を付している債務は、次のとおりです。

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
短期借入金	2,830,000千円	－千円
1年内返済予定の長期借入金	5,500,000千円	－千円
長期借入金	10,000,000千円	－千円
合計	18,330,000千円	－千円

## ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
50,000千円	50,000千円

## 〔損益計算書に関する注記〕

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日		自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		884,944		3,070,936
地代収入		78,310		78,309
共益費収入		55,178		163,566
計		1,018,433		3,312,812
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		40,673		120,609
その他収入		76,402		162,648
計		117,075		283,257
不動産賃貸事業収益合計		1,135,509		3,596,069
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		84,437		279,243
水道光熱費		16,378		67,738
公租公課		59,695		59,820
修繕費		37,243		127,176
保険料		2,230		5,649
信託報酬		8,700		33,077
減価償却費		194,877		555,044
その他賃貸事業費用		39,056		102,339
不動産賃貸事業費用合計		442,618		1,230,090
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		692,890		2,365,978

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日		自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口数		75,440口		241,622口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前期		当期	
	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日		自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	
現金及び預金		507,326千円		2,159,067千円
信託現金及び信託預金		637,662千円		2,390,547千円
現金及び現金同等物		1,144,988千円		4,549,614千円

## 〔リース取引に関する注記〕

## オペレーティング・リース取引 (貸主側)

## 未経過リース料

	前期	当期
	(平成25年7月31日)	(平成26年1月31日)
1年内	204,104千円	414,896千円
1年超	5,884,373千円	6,042,971千円
合計	6,088,478千円	6,457,867千円

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等にて行っています。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4期末（平成26年1月31日）後7年6ヵ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## ①信用リスク

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

## ②市場リスク

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

## ③流動性リスク

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（平成25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	507,326	507,326	—
(2) 信託現金及び信託預金	637,662	637,662	—
資産計	1,144,988	1,144,988	—
(1) 短期借入金	2,830,000	2,830,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,500,000	5,500,000	—
(3) 長期借入金	10,000,000	10,000,000	—
負債計	18,330,000	18,330,000	—
デリバティブ取引	39,497	39,497	—

当期（平成26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	2,159,067	2,159,067	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,390,547	2,390,547	—
資産計	4,549,614	4,549,614	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	7,200,000	7,200,000	—
(3) 長期借入金	48,000,000	48,085,192	85,192
負債計	55,200,000	55,285,192	85,192
デリバティブ取引	20,053	20,053	—

(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。(但し、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もれる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期（平成25年7月31日） (単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	405,922

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

当期（平成26年1月31日） (単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	405,922

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成25年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	507,326	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	637,662	—	—	—	—	—
合計	1,144,988	—	—	—	—	—

当期 (平成26年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,159,067	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,390,547	—	—	—	—	—
合計	4,549,614	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (平成25年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,830,000	—	—	—	—	—
長期借入金	5,500,000	6,500,000	3,500,000	—	—	—
合計	8,330,000	6,500,000	3,500,000	—	—	—

当期 (平成26年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	7,200,000	12,000,000	12,000,000	11,000,000	11,000,000	2,000,000
合計	7,200,000	12,000,000	12,000,000	11,000,000	11,000,000	2,000,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (平成25年7月31日) 及び当期 (平成26年1月31日) において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (平成25年7月31日)

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

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理 方法	金利キャップ 取引	長期借入金	10,000,000	10,000,000	39,497	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期 (平成26年1月31日)

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

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理 方法	金利キャップ 取引	長期借入金	10,000,000	10,000,000	20,053	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	29,500,000	29,500,000	※	
合計			39,500,000	39,500,000	20,053	

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



〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	20千円
繰延ヘッジ損益	3,855千円	5,846千円
繰延税金資産合計	3,872千円	5,866千円
評価性引当額	△3,855千円	△5,846千円
繰延税金資産の純額	16千円	20千円

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

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.50%	△36.56%
その他	0.14%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23%	0.06%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）及び当期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）及び当期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）及び当期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引内容	取引金額（千円） （注2） （注3）	科目	期末残高（千円） （注3）
				役員 の兼任等	事業上 の関係				
役員及びその近親者	田中 晃	本投資法人執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	役員 の兼任等	本投資法人の執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	74,886	未払金	22,577

（注1） 本投資法人執行役員田中晃が第三者（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注2） 資産運用報酬には、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報酬分（4,000千円）が含まれています。

（注3） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引内容	取引金額（千円） （注3） （注4）	科目	期末残高（千円） （注4）
				役員 の兼任等	事業上 の関係				
役員及びその近親者	田中 晃	本投資法人執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長（注1）	—	役員 の兼任等	本投資法人の執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長（注1）	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注2）	821,684	未払金	90,487

（注1） 平成25年10月1日付で、ケネディクス・レジデンシャルパートナーズ株式会社が、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社を吸収合併し、同日付でケネディクス不動産投資顧問株式会社に商号変更しています。また、平成25年10月1日付で、本間良輔がケネディクス不動産投資顧問株式会社の代表取締役社長に選任されました。取引金額及び期末残高については、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社及び平成25年10月1日以降のケネディクス不動産投資顧問株式会社との当期の金額を記載しています。

（注2） 本投資法人執行役員田中晃が第三者（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注3） 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分（685,560千円）が含まれています。

（注4） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	31,418,684	31,239,647
期中増減額	△179,036	70,351,372
期末残高	31,239,647	101,591,020
期末時価	32,180,000	103,878,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費（194,877千円）であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権60物件の取得（70,859,613千円）、当期の主な減少額は減価償却費（555,044千円）です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期（自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日
1口当たり純資産額	187,847円	207,800円
1口当たり当期純利益	5,389円	6,890円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりです。

	前期	当期
	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日
当期純利益 (千円)	406,619	1,632,502
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)	406,619	1,632,502
期中平均投資口数 (口)	75,440	236,920

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

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

## (9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期末（平成26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	発行済投資口総数（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	1,182	241,622	247	48,592	(注4)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額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、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

##### (2) 資産運用会社の役員

本件再編にあたり、吸収合併存続会社であるケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社において、以下の通り平成25年9月30日の満了をもって取締役及び監査役全員が退任し、平成25年10月1日付で、新たに取締役4名及び監査役3名が選任され、就任しました。

また、平成25年10月1日開催の本資産運用会社の取締役会にて、本間良輔を代表取締役社長に選定するとともに、田中晃を最高業務執行者（COO）兼KDRファンド本部長に、内田直克を最高業務執行者（COO）兼KRIファンド本部長にそれぞれ選定しました。

##### ①取締役の就任（平成25年10月1日付）

代表取締役社長 本間良輔

取締役 田中晃（最高業務執行者（COO）兼 KDRファンド本部長）

取締役 内田直克（最高業務執行者（COO）兼 KRIファンド本部長）

取締役 田島正彦

##### ②取締役の退任（平成25年9月30日付）

代表取締役社長 田中晃

取締役 児島直人

取締役 中尾彰宏

##### ③監査役の就任（平成25年10月1日付）

監査役（非常勤）船橋晴雄

監査役（非常勤）林仁治

監査役（非常勤）菅野慎太郎

##### ④監査役の退任（平成25年9月30日付）

監査役（非常勤）渡辺萌

なお、ケネディクス・レジデンシャル投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社において、平成26年2月3日付で、組織名の変更により、田中晃が最高業務執行者（COO）兼レジデンシャル・リート本部長に、内田直克が最高業務執行者（COO）兼オフィス・リート本部長となりました。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	地域	第3期 平成25年7月31日現在		第4期 平成26年1月31日現在	
		保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)
信託不動産	東京経済圏 (注1)	17,249,446	52.2	65,835,534	61.3
	地方経済圏 (注2)	11,202,823	33.9	32,968,108	30.7
信託不動産合計		28,452,270	86.2	98,803,643	92.0
不動産	東京経済圏 (注1)	2,787,376	8.4	2,787,376	2.6
不動産合計		2,787,376	8.4	2,787,376	2.6
投資有価証券(注3)		405,922	1.2	405,922	0.4
預金その他の資産		1,380,060	4.2	5,404,053	5.0
資産総額計		33,025,629	100.0	107,400,995	100.0

	第3期 平成25年7月31日現在		第4期 平成26年1月31日現在	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注5)	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注5)
負債総額(注6)	18,854,443	57.1	57,192,018	53.3
純資産総額(注6)	14,171,186	42.9	50,208,976	46.7
資産総額計	33,025,629	100.0	107,400,995	100.0

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

(注2) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。

(注3) 「投資有価証券」は、合同会社クリークインベストメントを営業者とする匿名組合出資持分です。

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

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

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

## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

平成26年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、次のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)(注2)		対総資産 比率(%) (注3)	評価損益 (千円)
			単価	金額	単価	金額		
合同会社クリークインベストメントを営業者とする匿名組合出資持分(注1)	国内	匿名組合出資持分	—	405,922	—	405,922	0.4	—

(注1) 運用対象資産は、「ベルファース戸越」、「ベルファース品川シーサイド」、「ベルファース大島」及び「ライオンズフォーシア大山」の不動産信託受益権です。なお、平成26年1月1日付で、「KDXレジデンス戸越」、「KDXレジデンス品川シーサイド」、「KDXレジデンス大島」及び「KDXレジデンス大山」に名称を変更しています。

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

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

② 不動産等組入資産明細

平成26年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」といふことがあります。）は、次のとおりです。

地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
東京 経済 圏	賃貸住宅	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,792,630	4,940,000	4,700,000	4.7
		T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目16番2号	信託受益権	1,342,907	1,470,000	1,320,000	1.3
		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	1,804,844	1,870,000	1,775,000	1.8
		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	839,967	864,000	822,000	0.8
		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	1,515,433	1,600,000	1,488,000	1.5
		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	662,588	745,000	650,000	0.7
		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	2,872,912	3,000,000	2,830,000	2.9
	その他	T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号	不動産	989,335	960,000	960,000	1.0
		T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	不動産	1,798,041	1,750,000	1,750,000	1.8
	賃貸住宅	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	650,092	648,000	637,000	0.6
		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	1,493,515	1,580,000	1,480,000	1.5
		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	1,182,479	1,270,000	1,150,000	1.2
		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	3,060,843	3,040,000	3,000,000	3.0
		T-14	KDXレジデンス白金III	東京都港区白金台四丁目3番19号	信託受益権	2,962,549	3,090,000	2,900,000	2.9
		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	2,853,777	2,830,000	2,800,000	2.8
		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	2,267,300	2,240,000	2,230,000	2.3
		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	2,126,704	2,130,000	2,080,000	2.1
		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	1,821,204	1,840,000	1,781,000	1.8
		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	1,592,481	1,670,000	1,560,000	1.6
		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	790,818	802,000	770,000	0.8
		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	1,485,206	1,520,000	1,450,000	1.5
		T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号	信託受益権	745,959	756,000	730,000	0.7
		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	667,608	686,000	650,000	0.7
		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	3,330,028	3,400,000	3,240,000	3.3
		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	1,179,624	1,200,000	1,147,000	1.2
		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	3,341,098	3,400,000	3,270,000	3.3
		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区荒木町2番地50	信託受益権	2,309,567	2,290,000	2,260,000	2.3
		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	1,025,691	1,060,000	1,000,000	1.0
		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	740,824	737,000	720,000	0.7



地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円) (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
東京 経済圏	賃貸住宅	T-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	1,279,401	1,300,000	1,250,000	1.3
		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	946,252	954,000	920,000	0.9
		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	781,352	792,000	760,000	0.8
		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	718,947	735,000	700,000	0.7
		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	616,708	611,000	600,000	0.6
		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	1,274,172	1,550,000	1,250,000	1.3
		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	1,080,914	1,100,000	1,050,000	1.1
		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	1,022,766	1,060,000	1,000,000	1.0
		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	800,779	794,000	776,000	0.8
		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	796,146	794,000	773,000	0.8
		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	873,896	871,000	850,000	0.9
		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	825,436	823,000	800,000	0.8
		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	643,001	653,000	620,000	0.6
		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	569,533	567,000	550,000	0.6
		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	436,734	445,000	420,000	0.4
		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	825,764	847,000	800,000	0.8
		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	1,027,661	1,010,000	999,000	1.0
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	1,857,402	1,860,000	1,800,000	1.8		
地方 経済圏	賃貸住宅	R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市豊平区豊平3条2丁目3番1号	信託受益権	600,785	658,000	582,500	0.6
		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	1,045,000	1,150,000	1,015,000	1.0
		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	1,141,510	1,190,000	1,120,000	1.1
		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	1,104,978	1,170,000	1,080,000	1.1
		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	2,944,497	3,020,000	2,910,000	2.9
		R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市西区新町四丁目9番23号	信託受益権	1,028,892	1,130,000	1,015,000	1.0
		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	1,529,210	1,660,000	1,510,000	1.5
		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	1,711,322	1,880,000	1,680,000	1.7
		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	800,072	777,000	765,000	0.8
		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	865,272	851,000	830,000	0.8
		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	467,232	460,000	445,000	0.5
		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	729,220	736,000	700,000	0.7
		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	554,347	566,000	530,000	0.5

地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円) (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
地方 経済圏	賃貸 住宅	R-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	542,414	532,000	520,000	0.5
		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	502,360	512,000	480,000	0.5
		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	2,432,738	2,450,000	2,350,000	2.4
		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	933,845	934,000	900,000	0.9
		R-18	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋市中区熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	873,824	878,000	840,000	0.9
		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	846,317	834,000	813,000	0.8
		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	461,339	471,000	440,000	0.4
		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	1,459,527	1,450,000	1,410,000	1.4
		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	1,404,348	1,400,000	1,350,000	1.4
		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	531,073	527,000	510,000	0.5
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,306,693	1,325,000	1,275,000	1.3
		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	768,919	755,000	740,000	0.8
		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	574,359	560,000	551,000	0.6
		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	1,118,960	1,150,000	1,080,000	1.1
		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	1,398,948	1,430,000	1,360,000	1.4
		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	611,535	597,000	588,000	0.6
		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	709,653	729,000	680,000	0.7
		R-31	KDXレジデンス天神東I	福岡県福岡市博多区築港本町11番3号	信託受益権	388,693	376,000	370,000	0.4
		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	793,350	778,000	763,000	0.8
		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	786,860	788,000	760,000	0.8
合計						101,591,020	103,878,000	99,030,500	100.0

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

(注2) 「取得価格」は保有資産等の取得に要した諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

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

③ 賃貸借の状況

立地 (利便性・ 地位・ 特殊) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (注2)	賃貸可 能面積 (㎡) (注3)	賃貸 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)		
											(千円)	構成 割合 (%)	
地位	東京 経 済 圏	T-1	KDX代官山レジデンス	スモール・ファミリー	5,338.99	5,023.87	94.1	86	80	1	150,706	4.2	
地位		T-2	KDX代々木レジデンス	スモール・ファミリー	1,593.93	1,569.53	98.5	50	49	1	44,710	1.2	
利便性		T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ファミリー	2,353.23	2,267.61	96.4	54	52	1	56,485	1.6	
利便性		T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ファミリー	1,131.24	1,131.24	100.0	36	36	1	26,712	0.7	
地位		T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	1,874.07	91.2	77	70	1	47,958	1.3	
利便性		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	1,031.09	97.7	41	40	1	25,254	0.7	
利便性		T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	5,980.00	97.8	85	83	1	102,355	2.8	
地位		T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	-	-	-	-	-	0	-	-	34,560	1.0
地位		T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-	-	0	-	-	43,749	1.2
特殊		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	1,939.78	91.3	35	32	1	24,949	0.7	
利便性		T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,355.31	94.6	106	101	1	62,320	1.7	
利便性		T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ファミリー	2,491.66	2,447.98	98.2	61	60	1	48,470	1.3	
地位		T-13	KDXレジデンス白金I	スモール・ファミリー	3,617.32	3,513.77	97.1	50	48	1	105,685	2.9	
地位		T-14	KDXレジデンス白金III	スモール・ファミリー	3,635.33	3,469.78	95.4	67	64	1	84,988	2.4	
地位		T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,858.14	98.9	85	84	1	79,550	2.2	
地位		T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ファミリー	1,680.79	1,610.31	95.8	20	19	1	65,397	1.8	
地位		T-17	KDXレジデンス南麻布	スモール・ファミリー	2,785.42	2,538.70	91.1	62	57	1	67,892	1.9	
利便性		T-18	KDXレジデンス芝公園	スモール・ファミリー	2,507.52	2,507.52	100.0	64	64	1	59,064	1.6	
利便性		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,743.95	94.3	76	71	1	53,325	1.5	
地位		T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ファミリー	1,034.27	1,034.27	100.0	27	27	1	25,244	0.7	
地位		T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ファミリー	2,310.08	2,189.42	94.8	39	37	1	48,343	1.3	
地位		T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	985.10	100.0	17	17	1	25,907	0.7	
地位		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	スモール・ファミリー	748.96	748.96	100.0	16	16	1	22,354	0.6	
利便性		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	ファミリー	5,534.86	5,534.86	100.0	79	79	1	93,519	2.6	
特殊		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,411.82	91.8	60	55	1	37,670	1.0	
利便性		T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,177.75	95.9	179	174	1	107,632	3.0	
利便性		T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	2,911.32	93.9	42	40	1	71,764	2.0	
利便性		T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,281.60	95.2	54	51	1	32,976	0.9	
地位		T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	841.21	94.4	34	32	1	22,870	0.6	
地位		T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,270.58	97.0	38	37	1	38,908	1.1	
地位		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	スモール・ファミリー	1,020.18	997.86	97.8	32	31	1	27,390	0.8	
地位		T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	1,078.12	97.7	39	38	1	24,760	0.7	
利便性		T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	987.48	97.5	38	37	1	22,804	0.6	
地位		T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	803.71	96.9	29	28	1	19,527	0.5	
地位		T-35	ラフィネ南馬込	シングル	2,408.56	2,408.56	100.0	56	56	1	66,285	1.8	
地位		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	シングル	1,526.98	1,463.97	95.9	72	69	1	37,216	1.0	
地位		T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,293.90	97.2	36	35	1	36,303	1.0	
利便性		T-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,129.34	96.5	52	50	1	26,033	0.7	
利便性		T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	987.81	84.3	49	41	1	24,502	0.7	
利便性		T-40	KDXレジデンス御徒町	シングル	1,329.79	1,278.74	96.2	51	50	1	28,380	0.8	
利便性		T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ファミリー	1,314.91	1,227.15	93.3	44	41	1	27,573	0.8	
利便性		T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,082.98	96.0	46	44	1	23,702	0.7	
利便性		T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	957.34	96.7	39	38	1	19,425	0.5	
利便性		T-44	KDXレジデンス東武練馬	シングル	931.82	931.82	100.0	37	37	1	17,114	0.5	
利便性		T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,478.29	92.3	72	66	1	32,678	0.9	
地位		T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,330.28	95.2	40	38	1	35,753	1.0	
利便性		T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,399.56	88.7	52	46	1	56,869	1.6	

立地 (利便性・ 地位・ 特殊性) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (注2)	賃貸可 能面積 (㎡) (注3)	賃貸 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
											(千円)	構成 割合 (%)
利便性		R-1	KDX豊平三条レジデンス	スモール・ファミリー	2,868.75	2,791.97	97.3	63	61	1	30,414	0.8
地位		R-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,260.12	97.9	92	90	1	48,904	1.4
利便性		R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,731.74	97.6	40	39	1	49,388	1.4
利便性		R-4	KDX千早レジデンス	スモール・ファミリー	2,936.40	2,791.10	95.1	92	88	1	47,564	1.3
利便性		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	スモール・ファミリー	6,385.70	6,003.52	94.0	160	150	1	107,962	3.0
利便性		R-6	KDX新町レジデンス	シングル	2,146.02	1,986.21	92.6	94	87	1	39,917	1.1
地位		R-7	KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,498.49	97.1	80	78	1	60,768	1.7
利便性		R-8	KDX清水レジデンス	スモール・ファミリー	6,255.16	5,970.12	95.4	148	141	1	73,841	2.1
利便性		R-9	KDXレジデンス大通公園	スモール・ファミリー	2,762.76	2,727.34	98.7	78	77	1	33,314	0.9
利便性		R-10	KDXレジデンス菊水四条	スモール・ファミリー	3,413.06	3,378.36	99.0	84	83	1	37,882	1.1
利便性		R-11	KDXレジデンス豊平公園	スモール・ファミリー	2,253.81	2,080.44	92.3	65	60	1	23,648	0.7
地位		R-12	KDXレジデンス上杉	スモール・ファミリー	2,073.06	1,917.21	92.5	66	61	1	31,490	0.9
地位		R-13	KDXレジデンス一番町	スモール・ファミリー	1,818.09	1,782.41	98.0	45	44	1	26,233	0.7
地位		R-14	KDXレジデンス勾当台	スモール・ファミリー	1,475.73	1,422.11	96.4	27	26	1	20,622	0.6
利便性	地方 経済 圏	R-15	KDXレジデンス泉中央	スモール・ファミリー	2,159.25	2,034.71	94.2	40	38	1	22,848	0.6
利便性		R-16	KDXレジデンス東桜I	スモール・ファミリー	6,221.83	6,088.83	97.9	187	183	1	98,129	2.7
利便性		R-17	KDXレジデンス東桜II	スモール・ファミリー	2,655.31	2,655.31	100.0	66	66	1	40,149	1.1
利便性		R-18	KDXレジデンス熱田神宮	スモール・ファミリー	2,724.19	2,675.29	98.2	95	93	1	38,613	1.1
利便性		R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,195.29	93.3	76	71	1	33,519	0.9
利便性		R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,049.32	95.8	49	47	1	18,331	0.5
利便性		R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,259.11	96.2	118	115	1	58,045	1.6
利便性		R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,706.12	97.2	131	127	1	56,029	1.6
利便性		R-23	KDXレジデンス新大阪	スモール・ファミリー	1,321.04	1,230.74	93.2	43	40	1	22,197	0.6
地位		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ファミリー	4,701.87	4,548.39	96.7	61	59	1	56,119	1.6
利便性		R-25	KDXレジデンス豊中南	スモール・ファミリー	2,024.50	1,994.49	98.5	70	69	1	30,945	0.9
利便性		R-26	KDXレジデンス守口	ファミリー	1,942.78	1,869.10	96.2	28	27	1	23,126	0.6
利便性		R-27	KDXレジデンス三宮	シングル	2,292.72	2,165.14	94.4	86	81	1	40,907	1.1
地位		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	ファミリー	3,999.01	3,628.40	90.7	21	19	1	56,283	1.6
利便性		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	シングル	1,889.53	1,799.98	95.3	64	61	1	26,986	0.8
利便性		R-30	KDXレジデンス天神東II	スモール・ファミリー	2,602.53	2,561.22	98.4	63	62	1	28,755	0.8
利便性		R-31	KDXレジデンス天神東I	スモール・ファミリー	1,315.16	1,221.43	92.9	42	39	1	17,297	0.5
利便性		R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,303.08	91.3	36	33	1	30,085	0.8
地位		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ファミリー	2,098.68	2,017.93	96.2	24	23	1	28,092	0.8
合計					193,404.68	185,431.47	95.9	4,858	4,658	78	3,596,069	100.0

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

(注2) 「タイプ」には、当該保有資産における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかの別（ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ）を記載しています。

シングルタイプ（主として単身世帯を対象とする住宅）	スモール・ファミリータイプ（主として夫婦世帯及び乳幼児等がい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）
1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの。

(注3) 「賃貸可能面積」には、平成26年1月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注4) 「賃貸面積」には、平成26年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体（ただし、底地を除きます。）の稼働率を記載しています。なお、底地（敷地面積合計6,676.00㎡）を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.0%になります。

- (注6) 「賃貸可能戸数」には、平成26年1月31日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- (注7) 「賃貸戸数」には、平成26年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- (注8) 「テナントの総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。平成26年1月31日現在、底地の2物件及びラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産のすべてについて、マスターリース契約が締結されており、「テナントの総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数（延べ数）を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は11社となります。
- (注9) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の合計を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。また、構成割合は、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

## ④ 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価書(注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
T-1	KDX代官山レジデンス	F	4,940	5,000	4.8	4,870	4.6	5.0
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,470	1,480	4.8	1,450	4.6	5.0
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,870	1,890	4.8	1,840	4.6	5.0
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	864	875	4.8	852	4.6	5.0
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,600	1,620	4.8	1,580	4.6	5.0
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	745	753	4.9	736	4.7	5.1
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,000	3,030	5.2	2,970	5.0	5.4
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	F	960	-	-	960	6.0	6.8
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,750	-	-	1,750	5.1	5.3
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	648	654	5.5	641	5.3	5.7
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,580	1,590	5.6	1,570	5.4	5.8
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,270	1,270	5.4	1,260	5.2	5.6
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,040	3,070	4.8	3,000	4.6	5.0
T-14	KDXレジデンス白金III	F	3,090	3,130	4.7	3,040	4.5	4.9
T-15	KDXレジデンス白金II	F	2,830	2,860	4.8	2,790	4.6	5.0
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,240	2,270	4.6	2,210	4.4	4.8
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,130	2,150	4.8	2,110	4.6	5.0
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	1,840	1,850	4.8	1,820	4.6	5.0
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,670	1,690	4.9	1,650	4.7	5.1
T-20	KDXレジデンス高輪	F	802	809	4.7	794	4.5	4.9
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,520	1,530	4.9	1,510	4.7	5.1
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	756	764	5.0	747	4.8	5.2
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	686	694	4.9	678	4.7	5.1
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,400	3,490	4.8	3,360	4.6	5.0
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,200	1,220	4.8	1,190	4.6	5.0
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,400	3,430	4.8	3,360	4.6	5.0
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,290	2,320	5.0	2,260	4.8	5.2
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,060	1,070	4.8	1,050	4.6	5.0
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	737	745	4.9	729	4.7	5.1
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,300	1,310	5.0	1,280	4.8	5.2
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	954	965	4.8	943	4.6	5.0
T-32	KDXレジデンス三宿	F	792	800	4.8	784	4.6	5.0
T-33	KDXレジデンス用賀	F	735	742	4.9	728	4.7	5.1
T-34	KDXレジデンス下馬	F	611	618	5.0	604	4.8	5.2
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,550	1,560	6.0	1,530	5.8	6.2
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,100	1,110	5.2	1,090	5.0	5.4
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,060	1,070	5.2	1,050	5.0	5.4
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	794	801	5.2	786	5.0	5.4
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	794	802	5.0	786	4.8	5.2
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	871	880	5.1	862	4.9	5.3
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	823	829	5.0	816	4.8	5.2
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	653	658	5.3	648	5.1	5.5
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	567	572	5.4	561	5.2	5.6

物件 番号	物件名称	鑑定評価書(注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	445	447	5.3	442	5.1	5.5
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	847	853	5.4	841	5.2	5.6
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,010	1,020	5.3	997	5.1	5.5
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,860	1,870	5.2	1,840	5.0	5.4
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	658	660	6.1	655	5.9	6.3
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,150	1,160	5.9	1,150	5.7	6.1
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,190	1,200	5.5	1,180	5.3	5.7
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,170	1,170	5.7	1,160	5.5	5.9
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,020	3,050	5.4	2,990	5.2	5.6
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,130	1,140	5.5	1,120	5.3	5.7
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,660	1,670	5.6	1,640	5.4	5.8
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,880	1,890	5.7	1,860	5.5	5.9
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	777	781	5.8	772	5.6	6.0
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	851	855	6.0	847	5.8	6.2
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	460	460	6.1	460	5.9	6.3
R-12	KDXレジデンス上杉	D	736	737	5.9	735	5.7	6.1
R-13	KDXレジデンス一番町	D	566	567	5.9	566	5.7	6.1
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	532	538	5.9	530	5.7	6.1
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	512	511	6.0	512	5.8	6.2
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,450	2,460	5.5	2,430	5.3	5.7
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	934	941	5.6	926	5.4	5.8
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	F	878	878	5.8	877	5.6	6.0
R-19	KDXレジデンス西大路	D	834	839	5.5	832	5.3	5.7
R-20	KDXレジデンス西院	D	471	476	5.5	469	5.3	5.7
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,450	1,450	5.8	1,440	5.6	6.0
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,400	1,410	5.7	1,390	5.5	5.9
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	527	530	5.8	523	5.6	6.0
R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注2)	F	1,325	1,335	5.9	1,313	5.7	6.1
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	755	759	5.9	751	5.7	6.1
R-26	KDXレジデンス守口	F	560	562	5.9	557	5.7	6.1
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,150	1,150	5.5	1,140	5.3	5.7
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,430	1,440	5.4	1,410	5.2	5.6
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	597	598	6.3	595	6.1	6.5
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	729	733	5.7	724	5.5	5.9
R-31	KDXレジデンス天神東I	F	376	378	5.7	373	5.5	5.9
R-32	KDXレジデンス西公園	F	778	786	5.6	769	5.4	5.8
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	788	794	5.4	782	5.2	5.6
合計		—	103,878	102,069	—	102,843	—	—

(注1) 「鑑定評価書」については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所(記号「F」)又は大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額及び収益価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点(平成26年1月31日)における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(注2) 対象不動産は、2棟の建物からなり、鑑定評価額、収益価格はいずれも2棟の合計の数値を記載しています。

⑤ 建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1) (注2)				地震リスク 診断報告書
		委 託 調 査 会 社	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)	調査書日付 又は 年月	PML値 (%) (注3)
T-1	KDX代官山レジデンス	H	2,620	130,070	平成23年11月	11.10
T-2	KDX代々木レジデンス	H	590	38,370	平成23年10月	6.26
T-3	KDX大伝馬レジデンス	H	250	40,900	平成23年10月	6.54
T-4	KDX岩本町レジデンス	H	30	22,960	平成23年10月	4.39
T-5	KDX文京千石レジデンス	H	170	64,330	平成23年10月	4.79
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	T	-	48,748	平成23年10月	5.07
T-7	KDX志村坂上レジデンス	H	480	73,310	平成23年10月	5.51
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	-	-	-	-	-
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	H	750	41,420	平成23年10月	12.49
T-11	KDX千葉中央レジデンス	T	-	109,980	平成23年11月	6.48
T-12	KDX川口幸町レジデンス	H	550	51,020	平成23年10月	6.52
T-13	KDXレジデンス白金I	H	4,500	136,210	平成25年5月	5.13
T-14	KDXレジデンス白金III	H	1,210	67,080	平成25年5月	4.63
T-15	KDXレジデンス白金II	H	860	113,040	平成25年5月	10.11
T-16	KDXレジデンス南青山	H	500	53,200	平成25年4月	8.49
T-17	KDXレジデンス南麻布	H	2,360	95,680	平成25年4月	2.63
T-18	KDXレジデンス芝公園	H	730	83,640	平成25年4月	11.99
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	T	-	55,348	平成25年5月	6.99
T-20	KDXレジデンス高輪	H	440	30,980	平成25年4月	7.46
T-21	KDXレジデンス西原	H	1,590	75,100	平成25年4月	9.99
T-22	KDXレジデンス代官山II	H	1,620	39,440	平成25年4月	8.54
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	T	-	20,925	平成25年6月	4.12
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	H	760	123,230	平成25年4月	11.45
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	H	1,920	64,150	平成25年4月	7.34
T-26	KDXレジデンス東新宿	H	2,980	120,940	平成25年4月	7.48
T-27	KDXレジデンス四谷	T	-	83,195	平成25年6月	7.23
T-28	KDXレジデンス西新宿	H	730	60,820	平成25年4月	5.70
T-29	KDXレジデンス神楽坂	H	420	36,280	平成25年4月	4.83
T-30	KDXレジデンス二子玉川	T	-	69,627	平成25年5月	7.65
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	H	590	37,710	平成25年5月	5.09
T-32	KDXレジデンス三宿	H	330	37,400	平成25年5月	9.32
T-33	KDXレジデンス用賀	H	10	44,800	平成25年5月	8.41
T-34	KDXレジデンス下馬	H	340	36,170	平成25年5月	9.70
T-35	ラフィネ南馬込	H	19,560	75,840	平成25年5月	11.83
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	H	640	53,470	平成25年4月	7.56
T-37	KDXレジデンス田園調布	H	6,550	53,960	平成25年4月	8.09
T-38	KDXレジデンス多摩川	T	-	32,130	平成25年6月	11.33
T-39	KDXレジデンス門前仲町	H	630	54,120	平成25年5月	12.28
T-40	KDXレジデンス御徒町	H	810	55,320	平成25年5月	5.91
T-41	KDXレジデンス元浅草	H	980	58,660	平成25年5月	6.01
T-42	KDXレジデンス板橋本町	H	5,390	42,060	平成25年4月	7.65
T-43	KDXレジデンス小豆沢	H	530	36,890	平成25年4月	6.60
T-44	KDXレジデンス東武練馬	T	-	24,515	平成25年6月	9.95
T-45	KDXレジデンス横浜関内	H	380	91,140	平成25年4月	13.40



物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1) (注2)				地震リスク 診断報告書
		委託 調査 会社	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)	調査書日付 又は 年月	PML値 (%) (注3)
T-46	KDXレジデンス宮前平	T	-	71,511	平成25年5月	11.17
T-47	KDXレジデンス町田	S	-	53,200	平成25年6月12日	14.54
R-1	KDX豊平三条レジデンス	H	480	37,990	平成23年10月	0.92
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	H	750	48,900	平成23年10月	2.27
R-3	KDX泉レジデンス	H	300	26,110	平成23年10月	14.85
R-4	KDX千早レジデンス	H	650	41,190	平成23年10月	13.69
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	T	-	148,180	平成23年10月	5.22
R-6	KDX新町レジデンス	T	-	65,424	平成23年10月	12.55
R-7	KDX宝塚レジデンス	T	-	35,657	平成23年10月	13.35
R-8	KDX清水レジデンス	H	2,050	88,710	平成23年10月	5.41
R-9	KDXレジデンス大通公園	H	680	49,240	平成25年5月	1.90
R-10	KDXレジデンス菊水四条	H	1,000	53,820	平成25年5月	2.99
R-11	KDXレジデンス豊平公園	H	940	40,400	平成25年5月	2.53
R-12	KDXレジデンス上杉	H	910	44,320	平成25年5月	1.75
R-13	KDXレジデンス一番町	H	460	32,630	平成25年5月	1.95
R-14	KDXレジデンス勾当台	H	220	31,160	平成25年5月	1.60
R-15	KDXレジデンス泉中央	H	320	26,330	平成25年5月	4.59
R-16	KDXレジデンス東桜I	H	50	115,100	平成25年5月	4.76
R-17	KDXレジデンス東桜II	H	1,240	85,190	平成25年5月	10.73
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	H	560	83,940	平成25年5月	13.87
R-19	KDXレジデンス西大路	H	1,420	48,290	平成25年5月	6.28
R-20	KDXレジデンス西院	H	1,200	39,830	平成25年5月	6.40
R-21	KDXレジデンス難波	H	100	111,610	平成25年5月	12.33
R-22	KDXレジデンス難波南	H	150	114,580	平成25年5月	15.40
R-23	KDXレジデンス新大阪	T	-	28,199	平成25年6月	13.08
R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注5)	H	2,360	136,770	平成25年5月	8.09
R-25	KDXレジデンス豊中南	T	-	36,403	平成25年5月	10.50
R-26	KDXレジデンス守口	T	-	38,761	平成25年6月	12.83
R-27	KDXレジデンス三宮	H	130	57,720	平成25年5月	9.17
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	H	1,930	87,120	平成25年5月	11.56
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	T	-	34,682	平成25年5月	6.34
R-30	KDXレジデンス天神東II	H	2,090	62,150	平成25年5月	2.18
R-31	KDXレジデンス天神東I	H	1,490	52,750	平成25年5月	5.47
R-32	KDXレジデンス西公園	H	940	54,610	平成25年5月	5.91
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	H	680	32,690	平成25年5月	2.69
合計(注4)		-	85,900	4,799,345	-	5.35

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

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

(注3) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が平成25年6月付で、それぞれ作成した地震PML評価報告書(レベル2)に基づき記載しています。

(注4) PML値の「合計」欄については、T-8及びT-9を除く78物件のポートフォリオPML値を記載しています。

(注5) 対象不動産は、2棟の建物からなり、鑑定評価額、NOI、収益価格、短期修繕費及び長期修繕費は、いずれも、2棟の合計の数値を記載しています。

⑥ 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

保有資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、次のとおりです。なお、本投資法人は、当期末の保有資産に係る構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本⑥において同じです。）の妥当性について第三者による調査を実施しており、いずれの物件についても、本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社の場合）又は建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当該構造計算書に記述されている内容によって、設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨（株式会社ハイ国際コンサルタントの場合）の調査結果を得ています。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-1	KDX代官山レジデンス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-2	KDX代々木レジデンス	株式会社エムエーシー建築事務所	株式会社佐藤秀	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-3	KDX大伝馬レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-4	KDX岩本町レジデンス	旭化成設計株式会社	佐伯建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-5	KDX文京千石レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西武建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	高橋英二建築設計事務所	株式会社Human21	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-7	KDX志村坂上レジデンス	株式会社新井組一級建築士事務所	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	—	—	—	—
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	—	—	—	—
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	株式会社平安設計	戸田建設株式会社	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-11	KDX千葉中央レジデンス	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-12	KDX川口幸町レジデンス	株式会社スタイレックス一級建築士事務所	株式会社本間組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-13	KDXレジデンス白金I	株式会社安宅設計	株式会社熊谷組	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-14	KDXレジデンス白金III	ケネディクス・デベロップメント株式会社	株式会社ナカノフドー建設	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-15	KDXレジデンス白金II	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-16	KDXレジデンス南青山	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-17	KDXレジデンス南麻布	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-18	KDXレジデンス芝公園	株式会社間組	株式会社間組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	株式会社アルカディア建築設計事務所	オリエンタル建設株式会社	東京都港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-20	KDXレジデンス高輪	株式会社ヒロ・デザインオフィス	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-21	KDXレジデンス西原	東急建設株式会社	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-22	KDXレジデンス代官山II	株式会社設計工房アーキマン	勝村建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	ケネディクス・デベロップメント株式会社	志真建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	株式会社一級建築士事務所アルテ・ワン	五洋建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	有限会社空間企画研究所	馬淵建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-26	KDXレジデンス東新宿	有限会社アイデアプランニング	みらい建設工業株式会社	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-27	KDXレジデンス四谷	株式会社グローバルエンヴァイロンメントシシタニク	東海興業株式会社	株式会社東京建築検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-28	KDXレジデンス西新宿	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-29	KDXレジデンス神楽坂	インGRES株式会社	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-30	KDXレジデンス二子玉川	株式会社スピリッツ・オフィス	大豊建設株式会社	東京都世田谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京建築検査機構株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-32	KDXレジデンス三宿	株式会社スタジオ建築計画	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-33	KDXレジデンス用賀	株式会社グローバン企画	馬淵建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-34	KDXレジデンス下馬	有限会社イズム建築計画	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-35	ラフィネ南馬込	株式会社諒建築設計事務所	日産建設株式会社	東京都大田区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	有限会社福家設計事務所	株式会社藤木工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-37	KDXレジデンス田園調布	株式会社フジタ	株式会社フジタ	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-38	KDXレジデンス多摩川	株式会社IAO竹田設計	松井建設株式会社	東京都大田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-39	KDXレジデンス門前仲町	株式会社野村設計	株式会社JAL建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-40	KDXレジデンス御徒町	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-41	KDXレジデンス元浅草	株式会社石橋組	株式会社石橋組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-42	KDXレジデンス板橋本町	株式会社エスポワール	新日本建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-43	KDXレジデンス小豆沢	株式会社石黒設計	野村建設工業株式会社、株式会社福子工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-44	KDXレジデンス東武練馬	有限会社森田中山建築設計事務所	株式会社コバ建設	東京都練馬区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-45	KDXレジデンス横浜関内	株式会社スーパービジョン	株式会社浅沼組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-46	KDXレジデンス宮前平	株式会社スピリッツ・オフィス	株式会社熊谷組	神奈川県川崎市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-47	KDXレジデンス町田	株式会社NEOデザイン	株式会社イチケン	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-1	KDX豊平三条レジデンス	山一・白川設計共同企業体	山一建設株式会社	北海道札幌市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-3	KDX泉レジデンス	株式会社岸設計	株式会社守谷商会	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-4	KDX千早レジデンス	ISO設計株式会社	大井建設株式会社	愛知県名古屋	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社京阪都市設計	岩出建設株式会社	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-6	KDX新町レジデンス	株式会社カイ設計	株式会社森本組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社蔵建築設計事務所	佐藤工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-8	KDX清水レジデンス	株式会社さとうベネック一級建築士事務所	株式会社奥村組・株式会社さとうベネック	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-9	KDXレジデンス大通公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-10	KDXレジデンス菊水四条	株式会社アイ・エー・シー	青木あすなる建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
R-11	KDXレジデンス豊平公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-12	KDXレジデンス上杉	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-13	KDXレジデンス一番町	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-14	KDXレジデンス勾当台	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-15	KDXレジデンス泉中央	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-16	KDXレジデンス東桜I	ISO設計株式会社	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-17	KDXレジデンス東桜II	株式会社ケイプラン	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	株式会社澤田建築事務所	大井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-19	KDXレジデンス西大路	株式会社京阪都市設計	株式会社社長村組	株式会社I-PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-20	KDXレジデンス西院	株式会社京阪都市設計	株式会社社長村組	株式会社I-PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-21	KDXレジデンス難波	株式会社ナカノフドー建設	株式会社ナカノフドー建設	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-22	KDXレジデンス難波南	株式会社奥村組	株式会社奥村組	財団法人日本建築総合試験所	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-23	KDXレジデンス新大阪	信和建設株式会社	信和建設株式会社	財団法人大阪市建築技術協会	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	I：株式会社間組 II：ハザマサービス株式会社・株式会社間組	I：株式会社間組 II：株式会社掛谷工務店	大阪府茨木市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-25	KDXレジデンス豊中南	株式会社生原建築事務所	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-26	KDXレジデンス守口	株式会社楡建築企画設計	栗本建設工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-27	KDXレジデンス三宮	株式会社空間計画研究所	フジ工務店株式会社	建築検査機構株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店・株式会社イチケン・株式会社永瀬建設工業	兵庫県	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	株式会社真野設計	松本建設株式会社	ハウスプラス中国住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-30	KDXレジデンス天神東II	大山設計事務所	株式会社森本組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-31	KDXレジデンス天神東I	山本建築工房	株式会社オークス建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-32	KDXレジデンス西公園	株式会社マサキ設計事務所	株式会社銭高組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	有限会社福永博建築研究所	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント

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

⑦ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第5期（平成26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
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	専有部バリューアップ工事	自平成26年2月至平成26年8月	30,000	—	—
R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	外壁改修工事	自平成26年2月至平成26年8月	6,036	1,500	1,500
T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区	店舗空調設備設置工事	自平成26年2月至平成26年8月	5,830	—	—
T-15	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	共用設備交換工事	自平成26年2月至平成26年8月	4,320	—	—
T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	共用部改修工事	自平成26年2月至平成26年8月	2,244	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期（平成26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45,235千円であり、修繕費に計上した127,176千円と合わせ、合計172,411千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）
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	インターホンシステム取換工事	自平成26年1月至平成26年1月	8,526
T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区	防犯カメラ交換工事	自平成25年9月至平成25年9月	2,611
その他					34,097
ポートフォリオ全体					45,235

(C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第1期 自平成23年11月15日 至平成24年7月31日	第2期 自平成24年8月1日 至平成25年1月31日	第3期 自平成25年2月1日 至平成25年7月31日	第4期 自平成25年8月1日 至平成26年1月31日
当期首積立金残高	—千円	—千円	53,117千円	82,312千円
当期積立額	—千円	53,117千円	31,365千円	92,238千円
当期積立金取崩額	—千円	—千円	2,170千円	17,412千円
次期繰越額	—千円	53,117千円	82,312千円	157,138千円

⑧ 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第4期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(3) 主要なテナントの概要

平成26年1月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、次のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
株式会社長谷工 ライブネット	不動産 管理業	T-22	KDXレジデンス代官山II	985.10	46,380	9,470	平成26年8月6日
		T-26	KDXレジデンス東新宿	4,177.75	199,506	23,463	平成26年8月6日
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	841.21	44,184	7,432	平成26年8月6日
		T-33	KDXレジデンス用賀	987.48	42,312	7,103	平成26年8月6日
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,463.97	72,348	10,818	平成26年8月6日
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1,129.34	51,780	8,149	平成26年8月6日
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1,082.98	45,444	6,485	平成26年8月6日
		T-47	KDXレジデンス町田	3,399.56	106,245	19,953	平成26年8月6日
		R-19	KDXレジデンス西大路	2,195.29	61,006	6,384	平成26年8月6日
		R-20	KDXレジデンス西院	1,049.32	34,296	2,498	平成26年8月6日
		R-21	KDXレジデンス難波	3,259.11	107,738	10,285	平成26年8月6日
		R-22	KDXレジデンス難波南	3,706.12	111,172	10,003	平成26年8月6日
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	4,548.39	105,225	10,616	平成26年8月6日
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1,994.49	58,824	3,874	平成26年8月6日
		R-26	KDXレジデンス守口	1,869.10	42,948	3,684	平成26年8月6日
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	3,628.40	121,656	22,596	平成26年8月6日
		R-30	KDXレジデンス天神東II	2,561.22	56,784	3,980	平成26年8月6日
		R-32	KDXレジデンス西公園	2,303.08	53,448	6,591	平成26年8月6日
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	2,017.93	55,380	6,429	平成26年8月6日		
株式会社タイセイ・ ハウジープロパティ	不動産 管理業	T-2	KDX代々木レジデンス	1,569.53	88,274	8,735	平成26年4月30日
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	2,267.61	107,432	11,645	平成26年4月30日
		T-4	KDX岩本町レジデンス	1,131.24	54,180	5,459	平成26年4月30日
		T-5	KDX文京千石レジデンス	1,874.07	89,574	9,200	平成26年4月30日
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	5,980.00	190,118	34,260	平成26年4月30日
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	3,355.31	114,864	11,444	平成26年4月30日
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	748.96	40,512	7,013	平成26年8月6日
		R-3	KDX泉レジデンス	2,731.74	73,932	9,352	平成26年4月30日
		R-4	KDX千早レジデンス	2,791.10	85,356	9,763	平成26年4月30日
		R-8	KDX清水レジデンス	5,970.12	132,063	13,949	平成26年4月30日
		R-16	KDXレジデンス東桜I	6,088.83	187,652	13,981	平成26年8月6日
		R-17	KDXレジデンス東桜II	2,655.31	75,062	12,266	平成26年8月6日
		R-18	KDXレジデンス熱田神宮	2,675.29	74,136	10,674	平成26年8月6日
R-31	KDXレジデンス天神東I	1,221.43	30,732	1,897	平成26年8月6日		
東京建物不動産販売 株式会社	不動産 管理業	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1,031.09	47,364	5,591	平成26年4月30日
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1,939.78	45,444	7,519	平成26年4月30日
		T-17	KDXレジデンス南麻布	2,538.70	130,116	17,767	平成26年8月6日
		T-21	KDXレジデンス西原	2,189.42	93,012	15,221	平成26年8月6日
		T-28	KDXレジデンス西新宿	1,281.60	64,632	10,084	平成26年8月6日
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	2,270.58	78,456	13,018	平成26年8月6日
		T-37	KDXレジデンス田園調布	2,293.90	68,964	11,563	平成26年8月6日
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	987.81	45,038	7,646	平成26年8月6日
		T-40	KDXレジデンス御徒町	1,278.74	56,352	4,630	平成26年8月6日
		T-41	KDXレジデンス元浅草	1,227.15	54,018	8,429	平成26年8月6日
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	957.34	37,986	3,075	平成26年8月6日
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	1,478.29	60,972	9,493	平成26年8月6日
T-46	KDXレジデンス宮前平	2,330.28	67,428	11,121	平成26年8月6日		

テナント名	業種	物件 番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
アール・エー・ア セット・マネジメ ント株式会社	不動産 管理業	T-1	KDX代官山レジデンス	5,023.87	275,763	74,451	平成26年4月30日
		T-13	KDXレジデンス白金I	3,513.77	185,182	81,761	平成26年8月6日
		T-15	KDXレジデンス白金II	2,858.14	170,653	22,285	平成26年8月6日
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,743.95	99,528	13,840	平成26年8月6日
		T-20	KDXレジデンス高輪	1,034.27	51,972	7,537	平成26年8月6日
		T-27	KDXレジデンス四谷	2,911.32	138,702	29,087	平成26年8月6日
		T-32	KDXレジデンス三宿	1,078.12	50,916	7,794	平成26年8月6日
		T-34	KDXレジデンス下馬	803.71	38,556	6,298	平成26年8月6日
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	931.82	35,184	5,071	平成26年8月6日

(注1) 「年間賃料」とは、第4期末(平成26年1月31日)現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された賃料及び共益費(契約書上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額(千円未満を切り捨てています。)を記載しています。

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

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

## 【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期 (平成25年8月1日～平成26年1月31日) : 184日間 ※平成26年1月31日現在

地域区分		東京経済圏											
物件番号		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11	T-12
物件名称		KDX代官山 レジデンス	KDX代々木 レジデンス	KDX大伝馬 レジデンス	KDX岩本町 レジデンス	KDX文京千石 レジデンス	KDX吾妻橋 レジデンス	KDX志村坂上 レジデンス	ニチイホーム たまプラーザ (底地)	コスモハイム 元住吉 (底地)	KDX武蔵中原 レジデンス	KDX千葉中央 レジデンス	KDX川口幸町 レジデンス
取得年月日		平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年4月26日	平成24年4月26日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日
価格情報	取得価格(百万円)	4,700	1,320	1,775	822	1,488	650	2,830	960	1,750	637	1,480	1,150
	構成比率	4.7%	1.3%	1.8%	0.8%	1.5%	0.7%	2.9%	1.0%	1.8%	0.6%	1.5%	1.2%
	貸借対照表計上額(百万円)	4,792	1,342	1,804	839	1,515	662	2,872	989	1,798	650	1,493	1,182
	期末評価額(百万円)	4,940	1,470	1,870	864	1,600	745	3,000	960	1,750	648	1,580	1,270
	構成比率	4.8%	1.4%	1.8%	0.8%	1.5%	0.7%	2.9%	0.9%	1.7%	0.6%	1.5%	1.2%
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	86	50	54	36	77	41	85	-	-	35	106	61
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,338.99	1,593.93	2,353.23	1,131.24	2,054.10	1,054.83	6,117.48	-	-	2,123.46	3,546.91	2,491.66
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,023.87	1,569.53	2,267.61	1,131.24	1,874.07	1,031.09	5,980.00	-	-	1,939.78	3,355.31	2,447.98
	稼働率												
		平成26年1月31日	94.1%	98.5%	96.4%	100.0%	91.2%	97.7%	97.8%	-	-	91.3%	94.6%
	平成25年7月31日	95.5%	95.6%	96.3%	97.2%	93.3%	95.4%	95.2%	-	-	100.0%	96.9%	96.6%
	平成25年1月31日	96.8%	97.0%	96.2%	100.0%	97.7%	93.1%	93.1%	-	-	88.5%	96.7%	95.2%
	平成24年7月31日	94.0%	95.7%	90.7%	100.0%	91.2%	95.5%	96.5%	-	-	97.2%	96.9%	90.1%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計(千円)	150,706	44,710	56,485	26,712	47,958	25,254	102,355	34,560	43,749	24,949	62,320	48,470
	賃貸事業収入	136,348	40,866	53,235	25,444	43,930	23,571	91,275	34,560	43,749	23,576	57,288	44,554
	その他賃貸事業収入	14,357	3,843	3,250	1,267	4,028	1,683	11,079	-	-	1,372	5,031	3,915
	②賃貸事業費用合計(千円)	31,070	13,373	11,462	7,237	11,856	7,624	18,636	604	1,006	6,118	14,193	12,160
	管理委託費	9,548	4,739	4,381	2,460	3,968	2,790	6,959	-	-	2,040	5,487	4,707
	公租公課	8,446	2,281	2,833	1,254	2,402	1,294	5,727	598	1,006	1,573	3,908	2,795
	水道光熱費	5,715	604	607	463	644	324	1,246	-	-	501	917	652
	修繕費	3,739	2,706	1,518	1,415	2,729	1,973	2,363	-	-	1,213	1,876	2,088
	保険料	193	51	71	34	63	36	173	-	-	54	115	75
	信託報酬・その他	3,426	2,989	2,050	1,610	2,047	1,204	2,166	6	-	734	1,889	1,840
③NOI(=①-②)(千円)	119,636	31,336	45,023	19,474	36,102	17,630	83,718	33,956	42,743	18,831	48,126	36,310	
④減価償却費(千円)	15,015	5,124	10,495	5,192	6,435	4,880	21,252	-	-	4,021	17,091	7,211	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	104,620	26,212	34,527	14,282	29,666	12,749	62,466	33,956	42,743	14,809	31,034	29,099	
⑥資本的支出(千円)	3,068	-	-	417	167	-	-	-	-	993	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	116,567	31,336	45,023	19,056	35,934	17,630	83,718	33,956	42,743	17,837	48,126	36,310	
参考情報	経費率(=⑥/⑤)	20.6%	29.9%	20.3%	27.1%	24.7%	30.2%	18.2%	1.7%	2.3%	24.5%	22.8%	25.1%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	16,892	4,563	5,667	2,508	4,804	2,588	11,455	1,196	2,015	3,147	7,817	5,594
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期 (平成25年8月1日～平成26年1月31日) : 184日間 ※平成26年1月31日現在

地域区分		東京経済圏											
物件番号		T-13	T-14	T-15	T-16	T-17	T-18	T-19	T-20	T-21	T-22	T-23	T-24
物件名称		KDXレジデンス 白金I	KDXレジデンス 白金III	KDXレジデンス 白金II	KDXレジデンス 南青山	KDXレジデンス 南麻布	KDXレジデンス 芝公園	KDXレジデンス 麻布イースト	KDXレジデンス 高輪	KDXレジデンス 西原	KDXレジデンス 代官山II	KDXレジデンス 千駄ヶ谷	KDXレジデンス 日本橋水天宮
取得年月日		平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日
価格情報	取得価格(百万円)	3,000	2,900	2,800	2,230	2,080	1,781	1,560	770	1,450	730	650	3,240
	構成比率	3.0%	2.9%	2.8%	2.3%	2.1%	1.8%	1.6%	0.8%	1.5%	0.7%	0.7%	3.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,060	2,962	2,853	2,267	2,126	1,821	1,592	790	1,485	745	667	3,330
	期末評価額(百万円)	3,040	3,090	2,830	2,240	2,130	1,840	1,670	802	1,520	756	686	3,400
	構成比率	2.9%	3.0%	2.7%	2.2%	2.1%	1.8%	1.6%	0.8%	1.5%	0.7%	0.7%	3.3%
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	50	67	85	20	62	64	76	27	39	17	16	79
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,617.32	3,635.33	2,889.66	1,680.79	2,785.42	2,507.52	1,849.00	1,034.27	2,310.08	985.10	748.96	5,534.86
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,513.77	3,469.78	2,858.14	1,610.31	2,538.70	2,507.52	1,743.95	1,034.27	2,189.42	985.10	748.96	5,534.86
	稼働率												
	平成26年1月31日	97.1%	95.4%	98.9%	95.8%	91.1%	100.0%	94.3%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損益情報	運用日数	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日
	①賃貸事業収入合計(千円)	105,685	84,988	79,550	65,397	67,892	59,064	53,325	25,244	48,343	25,907	22,354	93,519
	賃貸事業収入	87,781	80,035	74,403	63,471	64,186	57,307	50,571	24,364	44,253	22,071	19,828	90,600
	その他賃貸事業収入	17,903	4,952	5,146	1,925	3,705	1,756	2,753	879	4,089	3,835	2,526	2,919
	②賃貸事業費用合計(千円)	26,607	15,562	15,490	7,338	11,076	8,244	7,761	5,072	7,772	5,984	2,812	7,049
	管理委託費	7,720	8,562	6,424	3,403	6,551	4,550	4,041	2,506	3,768	3,184	1,752	1,978
	公租公課	8	8	8	8	8	9	8	8	8	11	8	0
	水道光熱費	11,791	1,075	1,415	1,949	668	691	535	360	817	254	254	1,305
	修繕費	3,769	1,897	1,618	822	1,770	1,249	1,649	1,101	1,866	1,067	97	2,299
	保険料	132	117	97	49	86	68	62	30	73	30	28	154
信託報酬・その他	3,185	3,900	5,927	1,104	1,990	1,675	1,464	1,065	1,239	1,436	671	1,310	
③NOI(=①-②)(千円)	79,077	69,426	64,059	58,058	56,815	50,819	45,563	20,171	40,571	19,923	19,542	86,470	
④減価償却費(千円)	7,367	9,031	6,480	3,195	6,724	5,749	5,930	2,740	5,590	950	2,791	17,525	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	71,710	60,394	57,579	54,863	50,091	45,069	39,633	17,431	34,980	18,973	16,750	68,944	
⑥資本的支出(千円)	3,432	474	417	360	313	313	313	313	553	417	323	282	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	75,645	68,951	63,641	57,698	56,502	50,506	45,250	19,858	40,017	19,505	19,218	86,187	
参考情報	経費率(=⑥/⑤)	25.2%	18.3%	19.5%	11.2%	16.3%	14.0%	14.6%	20.1%	16.1%	23.1%	12.6%	7.5%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	14,541	13,412	8,711	6,228	7,326	5,614	4,797	2,871	5,974	3,124	2,218	9,921
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期 (平成25年8月1日～平成26年1月31日) : 184日間 ※平成26年1月31日現在

地域区分		東京経済圏											
物件番号		T-25	T-26	T-27	T-28	T-29	T-30	T-31	T-32	T-33	T-34	T-35	T-36
物件名称		KDXレジデンス 日本橋箱崎	KDXレジデンス 東新宿	KDXレジデンス 四谷	KDXレジデンス 西新宿	KDXレジデンス 神楽坂	KDXレジデンス 二子玉川	KDXレジデンス 駒沢公園	KDXレジデンス 三宿	KDXレジデンス 用賀	KDXレジデンス 下馬	ラフィネ南馬込	KDXレジデンス 雪谷大塚
取得年月日		平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日
価格情報	取得価格(百万円)	1,147	3,270	2,260	1,000	720	1,250	920	760	700	600	1,250	1,050
	構成比率	1.2%	3.3%	2.3%	1.0%	0.7%	1.3%	0.9%	0.8%	0.7%	0.6%	1.3%	1.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,179	3,341	2,309	1,025	740	1,279	946	781	718	616	1,274	1,080
	期末評価額(百万円)	1,200	3,400	2,290	1,060	737	1,300	954	792	735	611	1,550	1,100
	構成比率	1.2%	3.3%	2.2%	1.0%	0.7%	1.3%	0.9%	0.8%	0.7%	0.6%	1.5%	1.1%
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	60	179	42	54	34	38	32	39	38	29	56	72
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,537.38	4,358.43	3,101.16	1,345.92	890.93	2,339.62	1,020.18	1,103.82	1,012.80	829.05	2,408.56	1,526.98
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,411.82	4,177.75	2,911.32	1,281.60	841.21	2,270.58	997.86	1,078.12	987.48	803.71	2,408.56	1,463.97
	稼働率												
	平成26年1月31日	91.8%	95.9%	93.9%	95.2%	94.4%	97.0%	97.8%	97.7%	97.5%	96.9%	100.0%	95.9%
	平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損益情報	運用日数	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日
	①賃貸事業収入合計(千円)	37,670	107,632	71,764	32,976	22,870	38,908	27,390	24,760	22,804	19,527	66,285	37,216
	賃貸事業収入	35,178	101,065	65,779	31,601	22,314	35,914	26,021	23,292	21,030	18,352	57,085	35,595
	その他賃貸事業収入	2,492	6,567	5,985	1,374	556	2,994	1,368	1,467	1,773	1,175	9,200	1,621
	②賃貸事業費用合計(千円)	7,775	14,231	18,081	6,099	3,711	5,922	3,874	7,579	3,257	4,588	11,550	6,140
	管理委託費	3,744	8,809	7,955	3,645	2,132	3,602	2,208	3,258	1,706	2,438	513	3,067
	公租公課	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	18	8
	水道光熱費	518	1,563	1,366	454	302	451	303	249	392	253	-	520
	修繕費	1,980	2,048	4,611	706	451	778	382	1,917	421	516	10,468	485
	保険料	46	133	147	39	27	64	29	33	28	21	55	46
信託報酬・その他	1,478	1,667	3,992	1,245	789	1,017	942	2,112	700	1,351	493	2,012	
③NOI(=①-②)(千円)	29,894	93,401	53,683	26,877	19,158	32,986	23,515	17,180	19,547	14,938	54,735	31,076	
④減価償却費(千円)	6,364	11,529	8,853	3,791	3,289	5,069	4,562	3,054	2,560	2,181	3,955	5,417	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	23,530	81,871	44,829	23,086	15,869	27,916	18,953	14,125	16,987	12,757	50,779	25,658	
⑥資本的支出(千円)	532	313	2,059	313	303	1,096	282	474	313	542	303	678	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	29,362	93,088	51,623	26,564	18,855	31,889	23,233	16,705	19,234	14,396	54,432	30,398	
参考情報	経費率(=⑥/①)	20.6%	13.2%	25.2%	18.5%	16.2%	15.2%	14.1%	30.6%	14.3%	23.5%	17.4%	16.5%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	3,388	10,388	9,602	3,367	1,999	4,157	2,428	2,744	2,469	1,512	4,031	3,788
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期 (平成25年8月1日～平成26年1月31日) : 184日間 ※平成26年1月31日現在

地域区分		東京経済圏										
物件番号		T-37	T-38	T-39	T-40	T-41	T-42	T-43	T-44	T-45	T-46	T-47
物件名称		KDXレジデンス 田園調布	KDXレジデンス 多摩川	KDXレジデンス 門前仲町	KDXレジデンス 御徒町	KDXレジデンス 元浅草	KDXレジデンス 板橋本町	KDXレジデンス 小豆沢	KDXレジデンス 東武練馬	KDXレジデンス 横浜関内	KDXレジデンス 宮前平	KDXレジデンス 町田
取得年月日		平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日
価格情報	取得価格(百万円)	1,000	776	773	850	800	620	550	420	800	999	1,800
	構成比率	1.0%	0.8%	0.8%	0.9%	0.8%	0.6%	0.6%	0.4%	0.8%	1.0%	1.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,022	800	796	873	825	643	569	436	825	1,027	1,857
	期末評価額(百万円)	1,060	794	794	871	823	653	567	445	847	1,010	1,860
	構成比率	1.0%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%	0.5%	0.4%	0.8%	1.0%	1.8%
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	36	52	49	51	44	46	39	37	72	40	52
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,359.44	1,170.40	1,171.41	1,329.79	1,314.91	1,127.58	989.82	931.82	1,602.16	2,448.27	3,832.53
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,293.90	1,129.34	987.81	1,278.74	1,227.15	1,082.98	957.34	931.82	1,478.29	2,330.28	3,399.56
	稼働率											
	平成26年1月31日	97.2%	96.5%	84.3%	96.2%	93.3%	96.0%	96.7%	100.0%	92.3%	95.2%	88.7%
	平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損益情報	運用日数	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日
	①賃貸事業収入合計(千円)	36,303	26,033	24,502	28,380	27,573	23,702	19,425	17,114	32,678	35,753	56,869
	賃貸事業収入	34,028	24,679	23,221	28,099	26,467	22,633	17,864	16,617	30,084	32,485	52,337
	その他賃貸事業収入	2,274	1,353	1,280	281	1,106	1,069	1,560	497	2,593	3,267	4,532
	②賃貸事業費用合計(千円)	5,277	6,426	5,545	3,656	5,318	5,041	4,746	3,603	6,409	6,467	8,291
	管理委託費	3,019	3,012	2,822	2,220	2,709	2,565	2,582	1,770	3,651	3,250	3,936
	公租公課	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	水道光熱費	574	431	450	316	501	328	235	191	750	524	808
	修繕費	880	1,119	1,268	521	763	1,080	1,045	663	743	1,841	1,007
	保険料	53	41	33	35	41	31	31	28	54	70	119
信託報酬・その他	741	1,812	962	553	1,294	1,027	843	941	1,201	772	2,410	
③NOI(=①-②)(千円)	31,026	19,606	18,956	24,724	22,255	18,661	14,678	13,511	26,269	29,285	48,578	
④減価償却費(千円)	3,253	5,852	3,907	3,711	4,359	4,188	3,194	3,755	5,792	6,115	14,783	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	27,772	13,754	15,049	21,012	17,895	14,472	11,484	9,755	20,476	23,170	33,795	
⑥資本的支出(千円)	1,255	303	449	303	470	282	303	491	668	2,120	463	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	29,770	19,303	18,507	24,421	21,785	18,379	14,375	13,020	25,600	27,164	48,114	
参考情報	経費率(=⑥/①)	14.5%	24.7%	22.6%	12.9%	19.3%	21.3%	24.4%	21.1%	19.6%	18.1%	14.6%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	3,652	3,009	2,535	3,329	3,039	2,413	2,367	2,179	3,219	3,982	7,389
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期 (平成25年8月1日～平成26年1月31日) : 184日間 ※平成26年1月31日現在

地域区分		地方経済圏											
物件番号		R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8	R-9	R-10	R-11	R-12
物件名称		KDX豊平三条 レジデンス	KDX定禅寺通 レジデンス	KDX泉 レジデンス	KDX千早 レジデンス	KDX堺筋本町 レジデンス	KDX新町 レジデンス	KDX宝塚 レジデンス	KDX清水 レジデンス	KDXレジデンス 大通公園	KDXレジデンス 菊水四条	KDXレジデンス 豊平公園	KDXレジデンス 上杉
取得年月日		平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日
価格情報	取得価格(百万円)	582	1,015	1,120	1,080	2,910	1,015	1,510	1,680	765	830	445	700
	構成比率	0.6%	1.0%	1.1%	1.1%	2.9%	1.0%	1.5%	1.7%	0.8%	0.8%	0.4%	0.7%
	貸借対照表計上額(百万円)	600	1,045	1,141	1,104	2,944	1,028	1,529	1,711	800	865	467	729
	期末評価額(百万円)	658	1,150	1,190	1,170	3,020	1,130	1,660	1,880	777	851	460	736
	構成比率	0.6%	1.1%	1.1%	1.1%	2.9%	1.1%	1.6%	1.8%	0.7%	0.8%	0.4%	0.7%
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	63	92	40	92	160	94	80	148	78	84	65	66
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,868.75	3,330.15	2,798.20	2,936.40	6,385.70	2,146.02	4,631.16	6,255.16	2,762.76	3,413.06	2,253.81	2,073.06
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,791.97	3,260.12	2,731.74	2,791.10	6,003.52	1,986.21	4,498.49	5,970.12	2,727.34	3,378.36	2,080.44	1,917.21
	稼働率												
	平成26年1月31日	97.3%	97.9%	97.6%	95.1%	94.0%	92.6%	97.1%	95.4%	98.7%	99.0%	92.3%	92.5%
	平成25年7月31日	100.0%	100.0%	97.6%	98.9%	90.8%	96.8%	100.0%	93.6%	-	-	-	-
	平成25年1月31日	85.8%	99.1%	92.1%	100.0%	93.0%	96.8%	92.8%	99.4%	-	-	-	-
	平成24年7月31日	94.1%	96.8%	87.1%	98.9%	91.7%	96.8%	87.1%	96.1%	-	-	-	-
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	178日	178日	178日	178日
	①賃貸事業収入合計(千円)	30,414	48,904	49,388	47,564	107,962	39,917	60,768	73,841	33,314	37,882	23,648	31,490
	賃貸事業収入	28,150	44,688	37,168	43,719	100,020	38,279	56,341	64,531	30,815	34,545	21,698	29,635
	その他賃貸事業収入	2,263	4,216	12,219	3,844	7,942	1,638	4,427	9,309	2,498	3,337	1,950	1,855
	②賃貸事業費用合計(千円)	5,963	9,615	11,220	10,236	23,476	8,148	10,281	16,281	5,948	6,820	4,707	5,085
	管理委託費	1,995	3,436	2,811	3,486	6,452	2,338	2,664	5,795	2,282	2,914	1,677	2,273
	公租公課	1,644	2,773	1,645	2,618	7,628	1,888	2,870	4,106	8	8	8	8
	水道光熱費	653	946	316	918	1,902	648	743	754	736	1,230	1,010	420
	修繕費	785	762	5,358	1,695	1,674	1,412	1,703	2,522	839	805	451	674
	保険料	74	91	78	90	224	66	118	174	76	67	58	52
	信託報酬・その他	809	1,605	1,009	1,427	5,594	1,794	2,181	2,928	2,004	1,794	1,501	1,657
③NOI(=①-②)(千円)	24,451	39,288	38,167	37,328	84,486	31,768	50,487	57,560	27,366	31,061	18,941	26,405	
④減価償却費(千円)	5,929	10,310	9,090	10,006	23,455	8,916	16,462	14,174	7,821	7,478	4,366	6,176	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	18,522	28,978	29,077	27,321	61,031	22,851	34,024	43,385	19,544	23,582	14,574	20,229	
⑥資本的支出(千円)	-	-	-	-	151	-	-	-	303	540	313	313	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	24,451	39,288	38,167	37,328	84,334	31,768	50,487	57,560	27,063	30,521	18,627	26,091	
参考情報	経費率(=②/①)	19.6%	19.7%	22.7%	21.5%	21.7%	20.4%	16.9%	22.0%	17.9%	18.0%	19.9%	16.1%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	3,291	5,546	3,290	5,236	15,260	3,776	5,744	7,725	5,242	6,596	4,270	4,328
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期 (平成25年8月1日～平成26年1月31日) : 184日間 ※平成26年1月31日現在

地域区分		地方経済圏											
物件番号		R-13	R-14	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19	R-20	R-21	R-22	R-23	R-24
物件名称		KDXレジデンス 一番町	KDXレジデンス 勾当台	KDXレジデンス 泉中央	KDXレジデンス 東桜I	KDXレジデンス 東桜II	KDXレジデンス 熱田神宮	KDXレジデンス 西大路	KDXレジデンス 西院	KDXレジデンス 難波	KDXレジデンス 難波南	KDXレジデンス 新大阪	KDXレジデンス 茨木I・II
取得年月日		平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日
価格情報	取得価格(百万円)	530	520	480	2,350	900	840	813	440	1,410	1,350	510	1,275
	構成比率	0.5%	0.5%	0.5%	2.4%	0.9%	0.8%	0.8%	0.4%	1.4%	1.4%	0.5%	1.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	554	542	502	2,432	933	873	846	461	1,459	1,404	531	1,306
	期末評価額(百万円)	566	532	512	2,450	934	878	834	471	1,450	1,400	527	1,325
	構成比率	0.5%	0.5%	0.5%	2.4%	0.9%	0.8%	0.8%	0.5%	1.4%	1.3%	0.5%	1.3%
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	45	27	40	187	66	95	76	49	118	131	43	61
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,818.09	1,475.73	2,159.25	6,221.83	2,655.31	2,724.19	2,353.55	1,094.81	3,387.30	3,813.31	1,321.04	4,701.87
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,782.41	1,422.11	2,034.71	6,088.83	2,655.31	2,675.29	2,195.29	1,049.32	3,259.11	3,706.12	1,230.74	4,548.39
	稼働率												
	平成26年1月31日	98.0%	96.4%	94.2%	97.9%	100.0%	98.2%	93.3%	95.8%	96.2%	97.2%	93.2%	96.7%
	平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損益情報	運用日数	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日
	①賃貸事業収入合計(千円)	26,233	20,622	22,848	98,129	40,149	38,613	33,519	18,331	58,045	56,029	22,197	56,119
	賃貸事業収入	23,412	18,831	21,160	88,256	36,881	35,866	31,208	16,797	52,610	54,075	20,678	49,981
	その他賃貸事業収入	2,821	1,790	1,688	9,873	3,267	2,747	2,311	1,534	5,434	1,954	1,519	6,137
	②賃貸事業費用合計(千円)	5,980	3,365	2,663	22,134	7,547	7,380	5,888	3,906	10,105	8,515	4,082	7,377
	管理委託費	2,634	1,656	1,661	10,208	3,540	4,393	2,552	1,647	4,198	4,020	1,485	3,627
	公租公課	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	8	8
	水道光熱費	352	430	282	976	445	456	977	604	1,334	588	438	1,349
	修繕費	1,470	384	185	2,093	1,375	1,653	914	913	2,294	2,454	931	1,488
	保険料	46	40	50	162	73	70	63	32	84	97	33	130
信託報酬・その他	1,468	844	475	8,685	2,104	797	1,371	700	2,185	1,344	1,184	773	
③NOI(=①-②)(千円)	20,252	17,256	20,185	75,994	32,601	31,233	27,631	14,424	47,939	47,513	18,115	48,741	
④減価償却費(千円)	4,999	4,426	4,461	17,652	6,938	7,289	6,304	3,844	9,834	11,716	5,151	6,819	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	15,253	12,830	15,723	58,342	25,662	23,944	21,326	10,580	38,105	35,797	12,964	41,921	
⑥資本的支出(千円)	303	282	313	313	303	313	282	303	313	313	313	522	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	19,949	16,974	19,871	75,681	32,298	30,919	27,349	14,121	47,626	47,200	17,801	48,218	
参考情報	経費率(=⑥/①)	22.8%	16.3%	11.7%	22.6%	18.8%	19.1%	17.6%	21.3%	17.4%	15.2%	18.4%	13.1%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	3,683	2,952	3,459	6,869	5,191	5,145	4,281	1,908	6,428	6,422	2,606	8,924
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期 (平成25年8月1日～平成26年1月31日) : 184日間 ※平成26年1月31日現在

地域区分		地方経済圏									80物件合計
物件番号		R-25	R-26	R-27	R-28	R-29	R-30	R-31	R-32	R-33	
物件名称		KDXレジデンス 豊中南	KDXレジデンス 守口	KDXレジデンス 三宮	芦屋ロイヤル ホームズ	KDXレジデンス 舟入幸町	KDXレジデンス 天神東II	KDXレジデンス 天神東I	KDXレジデンス 西公園	KDXレジデンス 平尾浄水町	
取得年月日		平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成25年8月7日	
価格情報	取得価格(百万円)	740	551	1,080	1,360	588	680	370	763	760	99,030
	構成比率	0.7%	0.6%	1.1%	1.4%	0.6%	0.7%	0.4%	0.8%	0.8%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	768	574	1,118	1,398	611	709	388	793	786	101,591
	期末評価額(百万円)	755	560	1,150	1,430	597	729	376	778	788	103,878
	構成比率	0.7%	0.5%	1.1%	1.4%	0.6%	0.7%	0.4%	0.7%	0.8%	100.0%
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	70	28	86	21	64	63	42	36	24	4,858
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,024.50	1,942.78	2,292.72	3,999.01	1,889.53	2,602.53	1,315.16	2,522.16	2,098.68	193,404.68
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,994.49	1,869.10	2,165.14	3,628.40	1,799.98	2,561.22	1,221.43	2,303.08	2,017.93	185,431.47
	稼働率										
	平成26年1月31日	98.5%	96.2%	94.4%	90.7%	95.3%	98.4%	92.9%	91.3%	96.2%	95.9%
	平成25年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.2%
	平成25年1月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95.1%
	平成24年7月31日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.0%
損益情報	運用日数	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	178日	180日
	①賃貸事業収入合計(千円)	30,945	23,126	40,907	56,283	26,986	28,755	17,297	30,085	28,092	3,596,069
	賃貸事業収入	29,607	19,361	38,058	50,797	23,993	26,802	14,214	26,150	25,442	3,312,812
	その他賃貸事業収入	1,338	3,765	2,848	5,486	2,993	1,953	3,082	3,935	2,650	283,257
	②賃貸事業費用合計(千円)	3,660	5,366	5,446	17,189	5,021	5,914	5,312	6,332	4,355	675,046
	管理委託費	1,942	2,172	2,562	6,538	1,861	2,054	1,798	2,362	2,043	279,243
	公租公課	9	9	12	9	8	8	8	8	8	59,820
	水道光熱費	395	641	554	1,431	260	439	297	475	437	67,738
	修繕費	522	959	1,188	5,964	1,454	1,535	1,755	1,872	543	127,176
	保険料	53	59	65	126	48	68	34	63	53	5,649
信託報酬・その他	737	1,523	1,062	3,118	1,387	1,807	1,417	1,550	1,269	135,417	
③NOI(=①-②)(千円)	27,284	17,760	35,461	39,094	21,964	22,841	11,985	23,752	23,736	2,921,023	
④減価償却費(千円)	8,122	5,399	7,679	3,781	5,358	6,170	3,521	6,314	4,726	555,044	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	19,162	12,360	27,781	35,312	16,606	16,670	8,463	17,438	19,010	2,365,978	
⑥資本的支出(千円)	313	313	313	10,048	313	313	717	313	600	45,235	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	26,971	17,446	35,147	29,046	21,651	22,527	11,267	23,439	23,135	2,875,787	
参考情報	経費率(=⑥/①)	11.8%	23.2%	13.3%	30.5%	18.6%	20.6%	30.7%	21.0%	15.5%	18.8%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	3,595	3,460	5,149	9,609	3,590	3,883	2,381	4,503	4,020	408,369
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 合計：取得金額加重平均運用日数

【参考情報】借入金明細表

(単位:千円)

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注3) (注4)	返済期限 (注9)	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行(注7)	1,000,000	-	1,000,000	-	0.649%	平成26年4月30日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注7)	1,000,000	-	1,000,000	-	0.649%	平成26年4月30日		
	株式会社三井住友銀行(注8)	830,000	-	830,000	-	1.100%	平成26年4月30日		
	小計	2,830,000	-	2,830,000	-				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.799%	平成26年4月30日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行(注2)	-	600,000	-	600,000	0.549%	平成26年8月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	-	600,000	-	600,000				
	株式会社あおぞら銀行(注2)	-	500,000	-	500,000				
小計	5,500,000	1,700,000	-	7,200,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.060%	平成27年4月30日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.014%	平成28年4月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	-	1,750,000	-	1,750,000	0.599%	平成27年8月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,500,000	-	1,500,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	-	500,000	-	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行	-	250,000	-	250,000				
	株式会社三井住友銀行	-	3,000,000	-	3,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	0.787%	平成28年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行	-	500,000	-	500,000	0.910%	平成29年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	-	4,000,000	-	4,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,500,000	-	2,500,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	1,500,000	-	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	-	500,000	-	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	1.052%	平成30年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	-	3,250,000	-	3,250,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	-	500,000	-	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000				
みずほ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000					
株式会社みずほ銀行	-	250,000	-	250,000					
株式会社日本政策投資銀行(注5)	-	3,000,000	-	3,000,000	1.088%	平成30年8月31日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.109%	平成33年1月31日			
株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.221%	平成33年7月31日			
小計	10,000,000	38,000,000	-	48,000,000					
合計	18,330,000	39,700,000	2,830,000	55,200,000					

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

(単位:千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	12,000,000	12,000,000	11,000,000	11,000,000	2,000,000

(注2) 当期に借入れた長期借入金であり、かつ、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れです。

(注3) 下記(注5)を除き、変動金利による借入れです。

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

(注5) 固定金利による借入れです。

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

(注7) 平成26年1月31日に期限前弁済をしています。

(注8) 平成25年8月7日に期限前弁済をしています。

(注9) 上記(注7)及び(注8)を除き、借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。