

平成26年7月期 決算短信 (REIT)

平成26年9月18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10月30日 分配金支払開始予定日 平成26年10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7月期の運用、資産の状況 (平成26年2月1日～平成26年7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7月期	3,743	3.5	1,856	△12.7	1,458	△10.7	1,457	△10.7
26年1月期	3,616	218.5	2,125	284.2	1,633	300.8	1,632	301.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利 益率		総資産 経常利益率		営業収益 経常利益率
		<参考> (年換算値)	<参考> (年換算値)	<参考> (年換算値)	<参考> (年換算値)	
	円	%	%	%	%	%
26年7月期	6,032	2.9	5.9	1.3	2.7	39.0
26年1月期	6,890	5.1	10.1	2.3	4.6	45.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年7月期	6,033	1,457	0	0	100.0	2.9
26年1月期	6,756	1,632	0	0	100.0	3.4

(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。(小数第二位を四捨五入しています。)

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

(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7月期	108,698	50,037	46.0	207,088
26年1月期	107,400	50,208	46.7	207,800

(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7月期	2,251	△2,166	△277	4,357
26年1月期	2,284	△70,021	71,141	4,549

2. 平成27年1月期の運用状況の予想 (平成26年8月1日～平成27年1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
27年1月期	4,172	11.5	2,166	16.7	1,684	15.5	1,683	15.5	6,030	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成27年1月期) 6,054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7月期 | 241,622口 | 平成26年1月期 | 241,622口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成26年7月期 | 0口 | 平成26年1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10ページ「平成27年1月期（平成26年8月1日～平成27年1月31日）及び平成27年7月期（平成27年2月1日～平成27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

最近の有価証券届出書（平成26年7月18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

最近の有価証券届出書（平成26年7月18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81物件の不動産等（取得価格の総額100,380,500千円）を運用し、その発行済投資口数は241,622口となっています。

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

②運用環境

当期においては、平成26年4月1日より消費税率が8%に引き上げられましたが、平成26年8月11日に発表された平成26年7月の消費動向調査に基づく消費者心理を表す消費者態度指数は3カ月続けて改善する一方、平成26年8月13日に発表された平成26年4～6月期の実質GDP成長率は $\Delta 1.7\%$ （年率 $\Delta 6.8\%$ ）に落ち込み消費増税に伴う駆け込み需要の反動減が確認される等、強弱が混在する内容となっています。引き続き消費増税の影響を見極める必要はあるものの、日本経済全体としては安定した企業業績と雇用環境を背景に着実な回復傾向にあると思われます。

賃貸住宅市場に関しては、稼働率及び賃料水準ともに、引き続き安定的に推移しています。本投資法人が主として運用する大都市圏においては、総じて人口流入が継続しており、賃貸住宅への安定的な需要が見込まれるとともに、供給面は低位で推移しており、当面良好な需給環境が続くものと思われます。

また、不動産売買市場においては、投資家の投資意欲は引き続き旺盛で、優良な投資機会を奪い合う状況となっています。J-REITにおいても、昨年と同様に活発な資金調達が行われ、積極的な物件取得が行われています。

③運用状況

(a)資産の取得

本投資法人は、平成26年3月28日にKDXレジデンス錦糸町（取得価格：1,350,000千円）を取得しました。その結果、当期末（平成26年7月31日）時点におけるポートフォリオは、合計81物件（取得価格の総額100,380,500千円）となりました。

立地 (利便性・ 地位・ 特殊性) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	所在地	タイプ (注3)	取得価格 (千円) (注4)	取得日
利便性	東京 経済圏 (注2)	T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区	ファミリー	1,350,000	平成26年3月28日
合計						1,350,000	

(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」を最も重視したのものには「利便性」を、「地位」を最も重視したのものには「地位（じぐらい）」を、「特殊マーケット」の有無を最も重視したのものには「特殊性」を、それぞれ記載しています。

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

(注3)「タイプ」には、当該取得資産における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかを別（ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり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4)「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。

また、将来の外部成長を実現するための物件の取得機会を確保することを主な目的として、4物件を運用資産に組み入れた合同会社クリークインベストメント・ツーの匿名組合出資持分（取得価格：565,000千円）及び3物件を運用資産に組み入れた合同会社クリークインベストメント・スリーの匿名組合出資持分（取得価格：150,000千円）をそれぞれ取得しました。

(b)保有不動産の運用管理

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

更に、各地域に密着した有力不動産会社との連携及びPM会社の効率的なリーシング活動の強化を図りました。また、個別物件の特性、稼働状況を踏まえた募集条件の設定、デザインを統一した各物件の専用のエリアマップを作成、「KDXレジデンス」の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、物件ごとの特性に応じた機動的な営業活動を計画的に行いました。

上記の結果、ポートフォリオ全体（底地を除きます。）の稼働率は当期末（平成26年7月31日）時点で95.7%となりました。なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、95.9%になります。

具体的な賃貸事業収入の向上に資する施策としては、携帯電話用屋上アンテナ設置等による建物付帯収入の増加、駐車場契約率の向上、稼働状況が安定・好調な物件については、テナント入替え時の賃料水準の維持・引上げや礼金收受等を図るとともに、賃貸事業費用の削減として、信託報酬減額、建物管理会社の集約及び群管理により管理運営コストの削減、付帯契約及び募集経費等の一層の見直しにより、収支向上を図りました。

また、運用資産の市場競争力の維持・向上に有効と判断した場合には、物件ごとに戦略的な共用部のリニューアル工事・専有部のリフォーム工事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。

(借入の状況)

第5期においては、KDXレジデンス錦糸町（取得価格：1,350,000千円）の取得を目的として、平成26年3月28日に長期借入金（シリーズ5）1,350,000千円を実施しました。

また、平成26年4月30日に短期借入金（シリーズ1-B）5,500,000千円の期限が到来したため、同額の借り換え（シリーズ6-A乃至6-D）を実施しましたが、足元の長期金利水準に鑑みて、借入期間を8年とし、年限の長期化を推し進めました。

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
5	株式会社あおぞら銀行	1,350,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR +0.65%（注2）	平成33年3月31日	期限一括	無担保 無保証
6-A	株式会社三井住友銀行	2,000,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR +0.65%（注2）	平成34年4月30日	期限一括	無担保 無保証
6-B	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR +0.65%（注2）	平成34年4月30日	期限一括	無担保 無保証
6-C	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR +0.65%（注2）	平成34年4月30日	期限一括	無担保 無保証
6-D	株式会社りそな銀行	1,000,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR +0.65%（注2）	平成34年4月30日	期限一括	無担保 無保証

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

(注2)金利上昇リスクのヘッジを目的として、それぞれ下記のとお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
5	株式会社あおぞら銀行	0.53300%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成33年3月31日
6-A	株式会社三菱東京UFJ銀行	0.61700%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成34年4月30日
6-B	株式会社三菱東京UFJ銀行	0.61700%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成34年4月30日
6-C	株式会社三菱東京UFJ銀行	0.61700%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成34年4月30日
6-D	株式会社三菱東京UFJ銀行	0.61700%	全銀協1ヶ月日本円TIBOR	平成34年4月30日

これらにより、当期末（平成26年7月31日）の借入金の平均残存年数は3.2年となり、当期末の加重平均金利は0.95%に、また長期借入金比率は85.5%、固定比率は87.3%に、総資産有利子負債の比率（LTV）は52.0%となっています。

(格付の状況)

当期末（平成26年7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3,743百万円、営業利益1,856百万円、経常利益1,458百万円、当期純利益1,457百万円となりました。

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1,457,705,526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6,033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、ウクライナや中東情勢の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増税に伴う影響等、様々な事象に留意が必要な環境と考えられます。

賃貸住宅市場においては、良好な需給環境の下、稼働率及び賃料水準ともに引き続き安定した基調が続くものと予想されます。また、不動産売買市場においては、投資家の取得意欲は引き続き高く、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。一方で、今後も日本銀行による積極的な金融緩和政策により不動産市場に対する資金供給は良好に推移すると考えられますが、将来的な金利上昇リスクには注視する必要があると思われま

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

(a)新規物件の取得

本投資法人は、そもそもの土地が持つ潜在的な収益力に着目して、「地位（じぐらい）の高さ」「生活利便性の高さ」「特殊マーケットの有無」といった尺度を用いて、中長期的に安定した賃貸収益を獲得できる投資機会を判別し、東京経済圏だけでなく、地方経済圏においても積極的に投資を検討します。

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「サポートライン覚書」といいます。なお、サポートライン覚書については、平成26年6月24日付で「高齢者向け住宅」を、ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供等の対象から除外する変更がされています。）に基づくケネディクス株式会社からのパイプラインだけでなく、本資産運用会社独自のネットワークも活用しながら機動的に物件取得を行います。

また、物件の取得時期をコントロールし、今後の市場環境・資金調達環境に応じて有利なタイミングで柔軟に取得することを企図し、匿名組合出資持分及び不動産対応証券（優先出資証券等）への投資の検討も行います。

(b)保有資産の管理運用

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

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、稼働率の維持・向上、入居者入替え時の賃料水準の引上げ、礼金收受及び空室期間の短縮、また、駐車場収入・その他付帯収入の確保等その他収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。

引き続き、管理運営コストの削減、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、水道光熱費、募集費用等の各種費用の削減に取り組みます。

物件の戦略的なリニューアル工事や専有部のリフォーム工事を実施するとともに、適宜、適切な大規模修繕を継続的に行うことにより運用資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

(c)資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視したうえで、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、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

新投資口の発行

本投資法人は平成26年7月18日及び7月30日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は平成26年8月6日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は平成26年9月3日に払込が完了しています。

この結果、平成26年9月3日付で出資総額が57,121,702,050円、発行済投資口数は279,122口になっています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 36,375口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり235,657円
発行価格（募集価格）の総額	: 8,572,023,375円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり227,439円
発行価額（払込金額）の総額	: 8,273,093,625円
払込期日	: 平成26年8月6日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 1,125口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり227,439円
発行価額（払込金額）の総額	: 255,868,875円
払込期日	: 平成26年9月3日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

(参考情報)

(イ) 資産の取得

本投資法人は平成26年8月7日に、以下の信託受益権（8物件（取得価格の総額：14,068,000千円））を取得しました。

なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（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（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得価格 (千円)
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	有限会社ケイディーエックス・シックス	996,000
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	株式会社スペースデザイン	530,000
T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区	有限会社ケイディーエックス・シックス	1,268,000
T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区	合同会社クリークインベストメント	3,745,000
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	合同会社クリークインベストメント	2,593,000
T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区	合同会社クリークインベストメント	1,857,000
T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区	合同会社クリークインベストメント	2,679,000
R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	有限会社ケイディーエックス・シックス	400,000
合計		—	—	14,068,000

(ロ) 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成26年8月7日付で以下の資金の借入れを行いました。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
7-A	株式会社三井住友銀行	3,750,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.55% (注)	平成33年8月7日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
7-B	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	0.99625% (固定金利)	平成33年8月7日	期限一括	無担保 無保証
8-A	株式会社三井住友銀行	1,650,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.70% (注)	平成35年8月7日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
8-B	株式会社日本政策投資銀行	500,000	1.3200% (固定金利)	平成35年8月7日	期限一括	無担保 無保証

(注) 変動金利の条件で行う長期借入れ（シリーズ7-A及び8-A）について、金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ取引により金利を固定化しており、各利率は以下の通りとなります。

シリーズ7-A	0.91625%	シリーズ8-A	1.25400%
---------	----------	---------	----------

②次期の運用状況（業績）の見通し

平成27年1月期（平成26年8月1日～平成27年1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7月期からの主な増減要因は次のとおりです。

（営業収益）

- ・平成26年8月7日に取得した8物件の賃貸事業収入約442百万円の計上見込み

（営業費用）

- ・平成26年8月7日に取得した8物件の賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）約134百万円の計上見込み
- ・支払利息（融資関連費用等を含みます。）の約74百万円の増加計上見込み

営業収益	4,172百万円
営業利益	2,166百万円
経常利益	1,684百万円
当期純利益	1,683百万円
1口当たり分配金	6,030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27年1月期（平成26年8月1日～平成27年1月31日）及び平成27年7月期（平成27年2月1日～平成27年7月31日）」をご参照ください。

（参考）

また、「平成27年1月期（平成26年8月1日～平成27年1月31日）及び平成27年7月期（平成27年2月1日～平成27年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成27年7月期（平成27年2月1日～平成27年7月31日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	4,174百万円
営業利益	2,089百万円
経常利益	1,633百万円
当期純利益	1,632百万円
1口当たり分配金	5,850円
うち利益超過分配金	0円

（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。

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

平成27年1月期（平成26年8月1日～平成27年1月31日）及び平成27年7月期（平成27年2月1日～平成27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	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年1月期：平成26年8月1日～平成27年1月31日（184日） 平成27年7月期：平成27年2月1日～平成27年7月31日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で保有している不動産及び不動産信託受益権の89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27年7月31日までに運用資産の異動がないことを前提としています。 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、本書の日付現在において確定している契約の締結又は解約等に加え、昨今の市場動向や物件競争力等を勘案して算出しています。なお、物件合計（底地を除きます。）の期中平均稼働率は、平成27年1月期で95.5%、平成27年7月期で95.4%を見込んでいます。 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提として予想値を算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績等をもとに季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、平成27年1月期に約634百万円、平成27年7月期に約635百万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27年1月期に約215百万円、平成27年7月期に約239百万円を見込んでいます。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。平成27年1月期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約18百万円を想定しています。 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	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行及び売出しに係る費用の償却額として、平成27年1月期に約8百万円、平成27年7月期に約8百万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27年1月期に約5百万円、平成27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（融資関連費用等含みます。）として、平成27年1月期に約432百万円、平成27年7月期に約410百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は63,450百万円であり、内訳は全額借入金となっています。 有利子負債残高は、平成27年1月期末に63,450百万円、平成27年7月期末に63,450百万円を想定しております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総口数279,122口を前提としています。 また、平成27年7月期末まで新投資口の発行はないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の概ね全額を分配することを前提として算出しています。 1口当たり分配金は、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券届書（平成26年7月18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26年1月31日)	当期 (平成26年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,159,067	1,824,572
信託現金及び信託預金	2,390,547	2,532,728
営業未収入金	16,105	20,291
前払費用	7,282	3,787
繰延税金資産	20	13
未収消費税等	128,538	—
その他	3,835	15,180
流動資産合計	4,705,395	4,396,573
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	41,974,470	42,534,811
減価償却累計額	△990,704	△1,527,315
信託建物(純額)	40,983,765	41,007,496
信託構築物	294,630	297,243
減価償却累計額	△18,269	△28,068
信託構築物(純額)	276,360	269,174
信託機械及び装置	672,251	689,477
減価償却累計額	△30,908	△45,964
信託機械及び装置(純額)	641,343	643,512
信託工具、器具及び備品	11,525	19,407
減価償却累計額	△267	△530
信託工具、器具及び備品(純額)	11,257	18,877
信託土地	56,889,348	57,779,010
信託建設仮勘定	1,567	—
有形固定資産合計	101,591,020	102,505,448
投資その他の資産		
投資有価証券	405,922	1,132,980
差入敷金及び保証金	10,982	10,982
長期前払費用	489,832	509,936
その他	20,053	6,037
投資その他の資産合計	926,790	1,659,937
固定資産合計	102,517,810	104,165,386
繰延資産		
創立費	29,327	24,112
投資口交付費	148,462	112,907
繰延資産合計	177,789	137,019
資産合計	107,400,995	108,698,979

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

(単位：千円)

	前期 (平成26年1月31日)	当期 (平成26年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	222,804	290,289
1年内返済予定の長期借入金	7,200,000	8,200,000
未払金	126,021	124,015
未払費用	6,932	6,956
未払法人税等	705	675
未払消費税等	—	15,076
前受金	492,315	507,114
預り金	40,000	37,258
流動負債合計	8,088,779	9,181,387
固定負債		
長期借入金	48,000,000	48,350,000
信託預り敷金及び保証金	1,103,239	1,130,525
固定負債合計	49,103,239	49,480,525
負債合計	57,192,018	58,661,912
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,592,739	48,592,739
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,632,542	1,457,756
剰余金合計	1,632,542	1,457,756
投資主資本合計	50,225,281	50,050,496
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△16,305	△13,429
評価・換算差額等合計	△16,305	△13,429
純資産合計	※1 50,208,976	※1 50,037,066
負債純資産合計	107,400,995	108,698,979

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)	当期 (自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,312,812	※1 3,354,165
その他貸貸事業収入	※1 283,257	※1 334,486
受取配当金	20,095	54,785
営業収益合計	3,616,165	3,743,437
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,230,090	※1 1,486,033
資産運用報酬	136,124	236,832
資産保管手数料	7,400	4,571
一般事務委託手数料	21,965	24,580
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	90,741	130,718
営業費用合計	1,490,822	1,887,235
営業利益	2,125,342	1,856,201
営業外収益		
受取利息	210	147
還付加算金	-	321
営業外収益合計	210	469
営業外費用		
支払利息	227,924	247,506
デリバティブ関連費用	12,070	11,834
融資手数料	211,368	98,045
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	35,373	35,554
営業外費用合計	492,037	398,156
経常利益	1,633,516	1,458,514
税引前当期純利益	1,633,516	1,458,514
法人税、住民税及び事業税	1,016	894
法人税等調整額	△3	6
法人税等合計	1,013	901
当期純利益	1,632,502	1,457,613
前期繰越利益	39	143
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,632,542	1,457,756

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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 ※1	48,592,739	1,632,542	1,632,542	50,225,281	△16,305	△16,305	50,208,976

当期 (自 平成26年2月1日 至 平成26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	48,592,739	1,632,542	1,632,542	50,225,281	△16,305	△16,305	50,208,976
当期変動額							
剰余金の配当		△1,632,398	△1,632,398	△1,632,398			△1,632,398
当期純利益		1,457,613	1,457,613	1,457,613			1,457,613
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					2,875	2,875	2,875
当期変動額合計	—	△174,785	△174,785	△174,785	2,875	2,875	△171,910
当期末残高 ※1	48,592,739	1,457,756	1,457,756	50,050,496	△13,429	△13,429	50,037,066

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日	当期 自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日
I 当期末処分利益	1,632,542,142円	1,457,756,938円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,632,398,232円 (6,756円)	1,457,705,526円 (6,033円)
III 次期繰越利益	143,910円	51,412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>	<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1,457,705,526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8月1日 至 平成26年1月31日)	当期 (自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,633,516	1,458,514
減価償却費	555,044	561,727
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	35,373	35,554
受取利息	△210	△147
支払利息	227,924	247,506
デリバティブ関連費用	12,070	11,834
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△11,705	△4,186
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△128,538	128,538
前払費用の増減額 (△は増加)	2,643	3,494
営業未払金の増減額 (△は減少)	138,382	62,811
未払金の増減額 (△は減少)	77,003	△11,857
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,836	15,076
前受金の増減額 (△は減少)	332,170	14,799
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△396,393	△20,104
その他	26,183	△9,313
小計	2,506,927	2,499,462
利息の受取額	210	147
利息の支払額	△221,397	△247,481
法人税等の支払額	△944	△705
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,284,795	2,251,423
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△70,879,091	△1,468,008
投資有価証券の取得による支出	—	△725,557
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	△85,024	△155,026
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	942,943	182,376
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,021,999	△2,166,216
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△2,830,000	—
長期借入れによる収入	39,700,000	6,850,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,500,000
投資口の発行による収入	34,678,457	—
分配金の支払額	△406,628	△1,627,520
財務活動によるキャッシュ・フロー	71,141,829	△277,520
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,404,626	△192,313
現金及び現金同等物の期首残高	1,144,988	4,549,614
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,549,614	※1 4,357,300

(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" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3～62年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">3～25年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～30年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">30年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～62年	構築物	3～25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115,840千円です。当期は3,530千円です。</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います。また、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。</p>								
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"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

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

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年 8月1日 平成26年 1月31日	自 至	平成26年 2月1日 平成26年 7月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		3,070,936		3,105,310
地代収入		78,309		78,310
共益費収入		163,566		170,545
計		3,312,812		3,354,165
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		120,609		124,459
その他収入		162,648		210,026
計		283,257		334,486
不動産賃貸事業収益合計		3,596,069		3,688,651
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		279,243		300,002
水道光熱費		67,738		75,528
公租公課		59,820		213,879
修繕費		127,176		183,622
保険料		5,649		5,692
信託報酬		33,077		31,066
減価償却費		555,044		561,727
その他賃貸事業費用		102,339		114,514
不動産賃貸事業費用合計		1,230,090		1,486,033
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,365,978		2,202,618

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自 至	平成25年 8月1日 平成26年 1月31日	自 至	平成26年 2月1日 平成26年 7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		241,622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 8月 1日 至 平成26年 1月31日	自	平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日
現金及び預金		2,159,067千円		1,824,572千円
信託現金及び信託預金		2,390,547千円		2,532,728千円
現金及び現金同等物		4,549,614千円		4,357,300千円

〔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26年1月31日)	(平成26年7月31日)
1年内	414,896千円	461,504千円
1年超	6,042,971千円	6,396,328千円
合計	6,457,867千円	6,857,832千円

〔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5期末（平成26年7月31日）後7年9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、定期的の実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、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	—

当期（平成26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	1,824,572	1,824,572	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,532,728	2,532,728	—
資産計	4,357,300	4,357,300	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,200,000	8,200,000	—
(3) 長期借入金	48,350,000	48,452,360	102,360
負債計	56,550,000	56,652,360	102,360
デリバティブ取引	11,093	11,093	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (3) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元金金の合計額を、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金金の合計額を、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。

当期（平成26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※	1,132,980

※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。

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (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	—	—	—	—	—

当期 (平成26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	1,824,572	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,532,728	—	—	—	—	—
合計	4,357,300	—	—	—	—	—

(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

当期 (平成26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	—	—	—	—	—	—
長期借入金	8,200,000	9,000,000	8,500,000	11,000,000	11,000,000	8,850,000
合計	8,200,000	9,000,000	8,500,000	11,000,000	11,000,000	8,850,000

[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26年1月31日）及び当期（平成26年7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。

当期（平成26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	3,500,000	11,093	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	36,350,000	36,350,000	※	
合計			46,350,000	39,850,000	11,093	

※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26年1月31日)	当期 (平成26年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	20千円	13千円
繰延ヘッジ損益	5,846千円	4,586千円
繰延税金資産合計	5,866千円	4,599千円
評価性引当額	△5,846千円	△4,586千円
繰延税金資産の純額	20千円	13千円

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26年1月31日)	当期 (平成26年7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	△36.56%	△36.57%
その他	0.03%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	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8月1日 至 平成26年1月31日）及び当期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7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8月1日 至 平成26年1月31日）及び当期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7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8月1日 至 平成26年1月31日）及び当期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7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）	被所有 直接 0.0%	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。

当期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日	自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	31,239,647	101,591,020
期中増減額	70,351,372	914,428
期末残高	101,591,020	102,505,448
期末時価	103,878,000	107,379,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権60物件の取得（70,859,613千円）、前期の主な減少額は減価償却費（555,044千円）であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（1,403,582千円）、当期の主な減少額は減価償却費（561,727千円）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。

当期（自 平成26年2月1日 至 平成26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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日	自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日
1口当たり純資産額	207,800円	207,088円
1口当たり当期純利益	6,890円	6,032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 8月 1日 至 平成26年 1月31日	自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月31日
当期純利益 (千円)	1,632,502	1,457,613
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,632,502	1,457,613
期中平均投資口数 (口)	236,920	241,622

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

本投資法人は平成26年7月18日及び7月30日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は平成26年8月6日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は平成26年9月3日に払込が完了しています。

この結果、平成26年9月3日付で出資総額が57,121,702,050円、発行済投資口数は279,122口になっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 36,375口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり235,657円
発行価格(募集価格)の総額	: 8,572,023,375円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり227,439円
発行価額(払込金額)の総額	: 8,273,093,625円
払込期日	: 平成26年8月6日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 1,125口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり227,439円
発行価額(払込金額)の総額	: 255,868,875円
払込期日	: 平成26年9月3日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

〔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7月31日）までの増資等の状況は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（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. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

本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3月25日付で、林仁治監査役（非常勤）が退任し、平成26年3月26日付で植田哲夫監査役（非常勤）が就任しました。また、平成26年9月1日付で浅野晃弘が取締役最高業務執行者（COO）兼商業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4期 平成26年1月31日現在		第5期 平成26年7月31日現在	
		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)	65,835,534	61.3	66,977,518	61.6
	地方経済圏 (注2)	32,968,108	30.7	32,740,553	30.1
信託不動産合計		98,803,643	92.0	99,718,071	91.7
不動産	東京経済圏 (注1)	2,787,376	2.6	2,787,376	2.6
不動産合計		2,787,376	2.6	2,787,376	2.6
投資有価証券(注3)		405,922	0.4	1,132,980	1.0
預金その他の資産		5,404,053	5.0	5,060,550	4.7
資産総額計		107,400,995	100.0	108,698,979	100.0

	第4期 平成26年1月31日現在		第5期 平成26年7月31日現在	
	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)	57,192,018	53.3	58,661,912	54.0
純資産総額(注6)	50,208,976	46.7	50,037,066	46.0
資産総額計	107,400,995	100.0	108,698,979	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、第4期については、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。第5期については、合同会社クリークインベストメント、合同会社クリークインベストメント・ツー及び合同会社クリークインベストメント・スリーを営業者とする匿名組合出資持分です。

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

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

平成26年7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4)		対総資産 比率 (%) (注5)	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	—
合同会社クリークインベストメント・ツーを営業者とする匿名組合出資持分 (注2)	国内	匿名組合出資持分	—	573,226	—	573,226	0.5	—
合同会社クリークインベストメント・スリーを営業者とする匿名組合出資持分 (注3)	国内	匿名組合出資持分	—	153,831	—	153,831	0.1	—

(注1) 運用対象資産は、「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」の不動産信託受益権です。

(注2) 運用対象資産は、「ディーウイング・ハーバービュータワー」、「ミテツァ入谷」、「レガーロ南草津」及び「クレインマンション鶴見」の不動産信託受益権です。

(注3) 運用資産対象は、「KDXレジデンス立川」、「KDXレジデンス成城」及び「KDXレジデンス秋葉原」の不動産信託受益権です。

(注4) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注5) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率を表しており、少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7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
東京経済圏	賃貸住宅	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,782,127	5,070,000	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	1,339,410	1,500,000	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	1,794,924	1,890,000	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	834,768	876,000	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	1,509,561	1,630,000	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	657,707	765,000	650,000	0.6
		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	2,852,323	3,070,000	2,830,000	2.8
	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	1.7
	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	646,217	662,000	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	1,476,423	1,600,000	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	1,175,268	1,330,000	1,150,000	1.1
		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	3,054,856	3,080,000	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	2,953,513	3,220,000	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	2,855,028	2,890,000	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	2,264,099	2,280,000	2,230,000	2.2
		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	2,119,975	2,190,000	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	1,815,604	1,870,000	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	1,586,546	1,720,000	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	788,073	810,000	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	1,479,888	1,590,000	1,450,000	1.4
		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	745,462	758,000	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	664,812	700,000	650,000	0.6
		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	3,312,981	3,450,000	3,240,000	3.2
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号	信託受益権	1,173,720	1,210,000	1,147,000	1.1
		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	3,329,949	3,470,000	3,270,000	3.3
		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区荒木町22番地50	信託受益権	2,303,293	2,320,000	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	1,022,557	1,110,000	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	737,530	774,000	720,000	0.7

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円) (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
東京経済圏	賃貸住宅	T-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	1,276,750	1,320,000	1,250,000	1.2
		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	941,920	975,000	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	778,538	810,000	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	717,589	750,000	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	617,466	621,000	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	1,270,213	1,570,000	1,250,000	1.2
		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	1,075,623	1,130,000	1,050,000	1.0
		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	1,021,865	1,080,000	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	795,180	815,000	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	792,234	826,000	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	870,532	889,000	850,000	0.8
		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	821,071	840,000	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	638,808	668,000	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	566,334	585,000	550,000	0.5
		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	432,973	456,000	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	820,701	860,000	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	1,022,039	1,020,000	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	1,842,872	1,870,000	1,800,000	1.8
T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区緑四丁目24番13号	信託受益権	1,398,172	1,450,000	1,350,000	1.3		
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	593,288	687,000	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	1,034,689	1,190,000	1,015,000	1.0
		R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市東区泉二丁目24番28号	信託受益権	1,132,420	1,210,000	1,120,000	1.1
		R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市中央区新栄一丁目49番6号	信託受益権	1,094,971	1,200,000	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	2,921,952	3,040,000	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	1,019,975	1,140,000	1,015,000	1.0
		R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄三丁目2番43号	信託受益権	1,512,988	1,690,000	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	1,697,148	1,890,000	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	792,247	791,000	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	857,786	859,000	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	462,861	476,000	445,000	0.4
		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	723,039	761,000	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	549,344	585,000	530,000	0.5

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円) (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
地方 経済圏	賃貸住宅	R-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	537,984	534,000	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	497,894	538,000	480,000	0.5
		R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市東区東桜二丁目13番22号	信託受益権	2,415,080	2,510,000	2,350,000	2.3
		R-17	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番10号	信託受益権	926,902	938,000	900,000	0.9
		R-18	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋市熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	866,820	898,000	840,000	0.8
		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	841,013	850,000	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	457,491	477,000	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	1,453,915	1,460,000	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	1,393,201	1,430,000	1,350,000	1.3
		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	527,022	539,000	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	1,299,865	1,330,000	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	760,793	756,000	740,000	0.7
		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	568,955	577,000	551,000	0.5
		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	1,111,830	1,160,000	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	1,424,490	1,450,000	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	606,444	611,000	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	703,595	760,000	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	385,165	379,000	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	787,031	789,000	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	782,339	794,000	760,000	0.8
合計						102,505,448	107,379,000	100,380,500	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、いずれも千円未満を切り捨てて記載しています。

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

③ 賃貸借の状況

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 (%)	
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	5,244.20	98.2	86	84	1	154,670	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	1,555.78	97.6	50	49	1	46,219	1.3	
利便性		T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ファミリー	2,353.23	2,170.27	92.2	54	50	1	55,316	1.5	
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	1,090.81	96.4	36	35	1	26,862	0.7	
地位		T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	2,032.78	99.0	77	76	1	49,726	1.3	
利便性		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	1,054.83	100.0	41	41	1	24,462	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	5,899.08	96.4	85	82	1	106,080	2.9	
地位		T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	34,560	0.9
地位		T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	43,750	1.2
特殊性		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	2,123.46	100.0	35	35	1	25,404	0.7	
利便性		T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,214.11	90.6	106	98	1	62,518	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	2,283.67	91.7	61	56	1	48,164	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	3,476.92	96.1	50	47	1	107,629	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	3,459.44	95.2	67	63	1	108,828	3.0	
地位		T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,775.33	96.0	85	81	1	81,262	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	1,560.93	92.9	20	18	1	63,023	1.7	
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	2,512.30	90.2	62	56	1	66,380	1.8	
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	2,357.30	94.0	64	60	1	62,571	1.7	
利便性		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,743.94	94.3	76	72	1	54,190	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	940.78	91.0	27	25	1	26,282	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	2,254.71	97.6	39	38	1	51,751	1.4	
地位		T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	895.50	90.9	17	15	1	23,987	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	21,747	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	93,243	2.5	
特殊性		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,465.59	95.3	60	58	1	38,834	1.1	
利便性		T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,266.60	97.9	179	175	1	110,260	3.0	
利便性		T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	2,762.10	89.1	42	37	1	74,261	2.0	
利便性		T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,303.44	96.8	54	52	1	34,422	0.9	
地位		T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	890.93	100.0	34	34	1	24,690	0.7	
地位		T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,339.62	100.0	38	38	1	41,021	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	1,020.18	100.0	32	32	1	29,556	0.8	
地位		T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	1,103.82	100.0	39	39	1	25,319	0.7	
利便性		T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	1,012.80	100.0	38	38	1	25,692	0.7	
地位		T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	791.54	95.5	29	28	1	20,504	0.6	
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	52,843	1.4	
地位		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	シングル	1,526.98	1,485.18	97.3	72	70	1	38,312	1.0	
地位		T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,359.44	100.0	36	36	1	36,761	1.0	
利便性		T-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,149.80	98.2	52	51	1	27,344	0.7	
利便性		T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	1,118.50	95.5	49	47	1	25,762	0.7	
利便性		T-40	KDXレジデンス御徒町	シングル	1,329.79	1,329.79	100.0	51	51	1	29,461	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	1,281.44	97.5	44	43	1	29,339	0.8	
利便性		T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,102.20	97.7	46	45	1	24,491	0.7	
利便性		T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	900.06	90.9	39	36	1	17,941	0.5	
利便性		T-44	KDXレジデンス東武練馬	シングル	931.82	900.60	96.6	37	36	1	17,735	0.5	
利便性		T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,456.57	90.9	72	65	1	33,688	0.9	
地位		T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,254.86	92.1	40	37	1	36,300	1.0	
利便性		T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,600.71	94.0	52	49	1	59,043	1.6	
利便性		T-48	KDXレジデンス錦糸町	ファミリー	2,024.81	1,769.94	87.4	33	29	1	26,649	0.7	

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

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	地方 経済 圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	スモール・ ファミリー	2,868.75	2,821.45	98.4	63	62	1	30,264	0.8
地位		R-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,209.39	96.4	92	89	1	48,976	1.3
利便性		R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,658.29	95.0	40	38	1	43,229	1.2
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	2,936.40	100.0	92	92	1	48,675	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	5,933.75	92.9	160	150	1	105,586	2.9
利便性		R-6	KDX新町レジデンス	シングル	2,146.02	2,146.02	100.0	94	94	1	39,204	1.1
地位		R-7	KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,166.34	90.0	80	73	1	60,551	1.6
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	5,891.67	94.2	148	139	1	76,206	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	2,655.74	96.1	78	75	1	33,079	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	3,413.06	100.0	84	84	1	38,451	1.0
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	2,184.26	96.9	65	63	1	23,810	0.6
地位		R-12	KDXレジデンス上杉	スモール・ ファミリー	2,073.06	2,009.87	97.0	66	64	1	33,109	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	1,670.19	91.9	45	42	1	25,583	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	1,311.76	88.9	27	24	1	21,241	0.6
利便性		R-15	KDXレジデンス泉中央	スモール・ ファミリー	2,159.25	2,051.03	95.0	40	38	1	23,669	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	5,922.58	95.2	187	178	1	102,738	2.8
利便性		R-17	KDXレジデンス東桜II	スモール・ ファミリー	2,655.31	2,576.11	97.0	66	64	1	40,696	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	2,629.12	96.5	95	92	1	39,785	1.1
利便性		R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,236.83	95.0	76	72	1	33,160	0.9
利便性		R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,074.20	98.1	49	48	1	17,843	0.5
利便性		R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,361.57	99.2	118	117	1	58,071	1.6
利便性		R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,728.17	97.8	131	128	1	55,547	1.5
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	1,290.94	97.7	43	42	1	22,393	0.6
地位		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ファミリー	4,701.87	4,471.65	95.1	61	58	1	55,306	1.5
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	1,965.43	97.1	70	68	1	29,676	0.8
利便性		R-26	KDXレジデンス守口	ファミリー	1,942.78	1,942.78	100.0	28	28	1	24,318	0.7
利便性		R-27	KDXレジデンス三宮	シングル	2,292.72	2,292.72	100.0	86	86	1	41,475	1.1
地位		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	ファミリー	3,999.01	3,547.23	88.7	21	18	1	60,680	1.6
利便性		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	シングル	1,889.53	1,829.83	96.8	64	62	1	27,485	0.7
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	30,095	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	17,791	0.5
利便性		R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,392.76	94.9	36	34	1	31,044	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	2,000.67	95.3	24	23	1	30,026	0.8
合計					195,429.49	187,108.69	95.7	4,891	4,704	79	3,688,651	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「特殊性」を、それぞれ記載しています。

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

シングルタイプ(主として単身世帯を対象とする住宅)	スモール・ファミリータイプ(主として夫婦世帯及び乳幼児等があ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7月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸可能な床面積(各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な床面積の合計)であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注4) 「賃貸面積」には、平成26年7月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

- (注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、95.9%になります。
- (注6) 「賃貸可能戸数」には、平成26年7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7月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、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7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	5,070	5,140	4.7	5,000	4.5	4.9
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,500	1,520	4.7	1,480	4.5	4.9
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,890	1,910	4.7	1,860	4.5	4.9
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	876	887	4.7	865	4.5	4.9
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,630	1,650	4.7	1,610	4.5	4.9
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	765	774	4.8	755	4.6	5.0
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,070	3,100	5.1	3,040	4.9	5.3
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	662	668	5.4	656	5.2	5.6
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,600	1,610	5.5	1,590	5.3	5.7
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,330	1,340	5.3	1,320	5.1	5.5
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,080	3,110	4.7	3,040	4.5	4.9
T-14	KDXレジデンス白金III	F	3,220	3,260	4.6	3,180	4.4	4.8
T-15	KDXレジデンス白金II	F	2,890	2,920	4.7	2,850	4.5	4.9
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,280	2,310	4.5	2,250	4.3	4.7
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,190	2,210	4.7	2,160	4.5	4.9
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	1,870	1,890	4.7	1,850	4.5	4.9
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,720	1,740	4.8	1,700	4.6	5.0
T-20	KDXレジデンス高輪	F	810	819	4.6	801	4.4	4.8
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,590	1,610	4.8	1,570	4.6	5.0
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	758	767	4.9	749	4.7	5.1
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	700	708	4.8	692	4.6	5.0
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,450	3,540	4.7	3,410	4.5	4.9
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,210	1,220	4.7	1,200	4.5	4.9
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,470	3,500	4.7	3,430	4.5	4.9
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,320	2,350	4.9	2,280	4.7	5.1
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,110	1,120	4.7	1,090	4.5	4.9
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	774	783	4.8	765	4.6	5.0
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,320	1,330	4.9	1,300	4.7	5.1
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	975	986	4.7	963	4.5	4.9
T-32	KDXレジデンス三宿	F	810	817	4.7	802	4.5	4.9
T-33	KDXレジデンス用賀	F	750	757	4.8	743	4.6	5.0
T-34	KDXレジデンス下馬	F	621	628	4.9	614	4.7	5.1
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,570	1,580	5.9	1,550	5.7	6.1
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,130	1,140	5.1	1,110	4.9	5.3
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,080	1,090	5.1	1,070	4.9	5.3
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	815	822	5.1	807	4.9	5.3
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	826	833	4.9	818	4.7	5.1
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	889	898	5.0	880	4.8	5.2
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	840	846	4.9	833	4.7	5.1
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	668	673	5.2	662	5.0	5.4
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	585	590	5.3	579	5.1	5.5
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	456	458	5.2	453	5.0	5.4
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	860	866	5.3	853	5.1	5.5
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,020	1,030	5.2	1,010	5.0	5.4
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,870	1,880	5.1	1,850	4.9	5.3
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,450	1,470	4.8	1,420	4.6	5.0

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	687	690	6.0	684	5.8	6.2
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,190	1,200	5.8	1,190	5.6	6.0
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,210	1,220	5.4	1,200	5.2	5.6
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,200	1,200	5.6	1,190	5.4	5.8
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,040	3,060	5.3	3,010	5.1	5.5
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,140	1,150	5.4	1,130	5.2	5.6
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,690	1,700	5.5	1,670	5.3	5.7
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,890	1,900	5.6	1,870	5.4	5.8
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	791	795	5.7	786	5.5	5.9
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	859	863	5.9	855	5.7	6.1
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	476	477	6.0	475	5.8	6.2
R-12	KDXレジデンス上杉	D	761	762	5.8	760	5.6	6.0
R-13	KDXレジデンス一番町	D	585	586	5.8	585	5.6	6.0
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	534	540	5.8	532	5.6	6.0
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	538	538	5.9	538	5.7	6.1
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,510	2,530	5.4	2,490	5.2	5.6
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	938	945	5.5	931	5.3	5.7
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	F	898	901	5.7	895	5.5	5.9
R-19	KDXレジデンス西大路	D	850	855	5.4	848	5.2	5.6
R-20	KDXレジデンス西院	D	477	481	5.4	475	5.2	5.6
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,460	1,470	5.7	1,450	5.5	5.9
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,430	1,430	5.6	1,420	5.4	5.8
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	539	542	5.7	535	5.5	5.9
R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注2)	F	1,330	1,340	5.8	1,318	5.6	6.0
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	756	761	5.8	751	5.6	6.0
R-26	KDXレジデンス守口	F	577	580	5.8	573	5.6	6.0
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,160	1,160	5.4	1,150	5.2	5.6
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,450	1,460	5.3	1,440	5.1	5.5
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	611	613	6.2	609	6.0	6.4
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	760	765	5.6	755	5.4	5.8
R-31	KDXレジデンス天神東I	F	379	381	5.6	376	5.4	5.8
R-32	KDXレジデンス西公園	F	789	794	5.6	783	5.4	5.8
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	794	799	5.4	789	5.2	5.6
合計		—	107,379	105,638	—	106,283	—	—

(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7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10月	6.48
T-12	KDX川口幸町レジデンス	H	550	51,020	平成23年11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
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
T-48	KDXレジデンス錦糸町	T	-	30,411	平成26年3月	7.60

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1) (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)
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	4,829,756	-	5.37

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

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

(注3) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した平成26年3月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(注4) PML値の「合計」欄については、T-8及びT-9を除く79物件のポートフォリオPML値を記載しています。

(注5) 対象不動産は、2棟の建物からなり、短期修繕費及び長期修繕費は、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	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	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	志眞建設株式会社	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

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

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-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	有限会社空間企画研究所	馬淵建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-26	KDXレジデンス東新宿	有限会社アイデアプランニング	みらい建設工業株式会社	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-27	KDXレジデンス四谷	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	東海興業株式会社	株式会社東京建築検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-28	KDXレジデンス西新宿	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-29	KDXレジデンス神楽坂	イングレス株式会社	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-30	KDXレジデンス二子玉川	株式会社スピリッツ・オフィス	大豊建設株式会社	東京都世田谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-32	KDXレジデンス三宿	株式会社スタジオ建築計画	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-33	KDXレジデンス用賀	株式会社グローバン企画	馬淵建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-34	KDXレジデンス下馬	有限会社イズム建築計画	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-35	ラフィネ南馬込	株式会社諒建築設計事務所	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IA0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	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-46	KDXレジデンス宮前平	株式会社スピリッツ・オフィス	株式会社熊谷組	神奈川県川崎市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-47	KDXレジデンス町田	株式会社NEOデザイン	株式会社イチケン	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-48	KDXレジデンス錦糸町	株式会社丸洋	南海辰村建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
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	株式会社守谷商會	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	愛知県名古屋市	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

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

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-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	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
R-11	KDXレジデンス豊平公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-12	KDXレジデンス上杉	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-13	KDXレジデンス一番町	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-14	KDXレジデンス勾当台	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-15	KDXレジデンス泉中央	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-16	KDXレジデンス東桜I	ISO設計株式会社	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-17	KDXレジデンス東桜II	株式会社ケイブラン	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	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	株式会社ナカノフード建設	株式会社ナカノフード建設	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6期（平成27年1月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-25	KDXレジデンス 日本橋箱崎	東京都 中央区	共用設備交換工事	自平成26年8月 至平成27年1月	5,508	—	—
T-1	KDX代官山レジ デンス	東京都 渋谷区	共用設備交換工事	自平成26年8月 至平成27年1月	4,406	—	—
T-24	KDXレジデンス 日本橋水天宮	東京都 中央区	専有部設備交換工事	自平成26年8月 至平成27年1月	3,839	—	—
R-19	KDXレジデンス 西大路	京都府 京都市	共用設備交換工事	自平成26年8月 至平成27年1月	3,300	—	—
R-5	KDX堺筋本町レ ジデンス	大阪府 大阪市	立体駐車場設備交換工 事	自平成26年8月 至平成27年1月	2,423	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期（平成26年7月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で74,141千円であり、修繕費に計上した183,622千円と合わせ、合計257,763千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	専有部バリューアップ工事	自平成26年5月 至平成26年7月	27,207
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3月	5,754
R-21	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4月 至平成26年5月	4,126
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5月 至平成26年6月	2,175
その他					34,877
ポートフォリオ全体					74,141

(C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第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	第5期 自平成26年2月1日 至平成26年7月31日
当期首積立金残高	—千円	—千円	53,117千円	82,312千円	157,138千円
当期積立額	—千円	53,117千円	31,365千円	92,238千円	274,060千円
当期積立金取崩額	—千円	—千円	2,170千円	17,412千円	1,270千円
次期繰越額	—千円	53,117千円	82,312千円	157,138千円	429,928千円

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5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7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	895.50	42,192	7,966	平成26年8月6日
		T-26	KDXレジデンス東新宿	4,266.60	202,782	23,742	平成26年8月6日
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	890.93	46,920	7,535	平成26年8月6日
		T-33	KDXレジデンス用賀	1,012.80	43,296	7,115	平成26年8月6日
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,485.18	73,296	10,393	平成26年8月6日
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1,149.80	52,872	8,304	平成26年8月6日
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1,102.20	46,200	5,949	平成26年8月6日
		T-47	KDXレジデンス町田	3,600.71	111,969	19,907	平成26年8月6日
		R-19	KDXレジデンス西大路	2,236.83	61,666	6,308	平成26年8月6日
		R-20	KDXレジデンス西院	1,074.20	34,980	2,549	平成26年8月6日
		R-21	KDXレジデンス難波	3,361.57	110,884	10,448	平成26年8月6日
		R-22	KDXレジデンス難波南	3,728.17	111,928	10,009	平成26年8月6日
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	4,471.65	102,837	10,452	平成26年8月6日
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1,965.43	57,504	3,833	平成26年8月6日
		R-26	KDXレジデンス守口	1,942.78	44,616	3,698	平成26年8月6日
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	3,547.23	118,296	22,836	平成26年8月6日
		R-30	KDXレジデンス天神東II	2,561.22	56,796	4,123	平成26年8月6日
		R-32	KDXレジデンス西公園	2,392.76	55,152	7,279	平成26年8月6日
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	2,000.67	55,056	6,395	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	1,555.78	87,770	8,553	平成27年4月30日
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	2,170.27	102,392	11,071	平成27年4月30日
		T-4	KDX岩本町レジデンス	1,090.81	52,200	5,237	平成27年4月30日
		T-5	KDX文京千石レジデンス	2,032.78	96,246	10,294	平成27年4月30日
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	5,899.08	186,488	34,348	平成27年4月30日
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	3,214.11	110,016	11,172	平成27年4月30日
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	748.96	40,512	6,968	平成26年8月6日
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,769.94	68,304	7,541	平成27年3月27日
		R-3	KDX泉レジデンス	2,658.29	72,036	9,366	平成27年4月30日
		R-4	KDX千早レジデンス	2,936.40	89,712	10,411	平成27年4月30日
		R-8	KDX清水レジデンス	5,891.67	130,195	13,928	平成27年4月30日
		R-16	KDXレジデンス東桜I	5,922.58	182,888	13,826	平成26年8月6日
		R-17	KDXレジデンス東桜II	2,576.11	72,830	12,375	平成26年8月6日
		R-18	KDXレジデンス熱田神宮	2,629.12	73,206	10,254	平成26年8月6日
R-31	KDXレジデンス天神東I	1,221.43	30,702	1,876	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	1,054.83	48,480	5,593	平成27年4月30日
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	2,123.46	49,884	8,211	平成27年4月30日
		T-17	KDXレジデンス南麻布	2,512.30	128,052	17,808	平成26年8月6日
		T-21	KDXレジデンス西原	2,254.71	95,472	15,333	平成26年8月6日
		T-28	KDXレジデンス西新宿	1,303.44	65,736	9,395	平成26年8月6日
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	2,339.62	80,400	13,119	平成26年8月6日
		T-37	KDXレジデンス田園調布	2,359.44	70,560	11,644	平成26年8月6日
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	1,118.50	51,158	7,362	平成26年8月6日
		T-40	KDXレジデンス御徒町	1,329.79	58,284	5,272	平成26年8月6日
		T-41	KDXレジデンス元浅草	1,281.44	56,208	8,131	平成26年8月6日
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	900.06	35,826	2,803	平成26年8月6日
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	1,456.57	60,000	8,833	平成26年8月6日
T-46	KDXレジデンス宮前平	2,254.86	65,280	10,813	平成26年8月6日		

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278) 平成26年7月期 決算短信

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	5,244.20	288,879	76,850	平成27年4月30日
		T-13	KDXレジデンス白金I	3,476.92	182,854	82,291	平成26年8月6日
		T-15	KDXレジデンス白金II	2,775.33	165,685	43,797	平成26年8月6日
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,743.94	99,600	14,149	平成26年8月6日
		T-20	KDXレジデンス高輪	940.78	47,388	7,412	平成26年8月6日
		T-27	KDXレジデンス四谷	2,762.10	128,322	28,695	平成26年8月6日
		T-32	KDXレジデンス三宿	1,103.82	51,828	7,243	平成26年8月6日
		T-34	KDXレジデンス下馬	791.54	38,388	6,154	平成26年8月6日
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	900.60	34,176	4,985	平成26年8月6日

- (注1) 「年間賃料」とは、第5期末（平成26年7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5期 (平成26年2月1日～平成26年7月31日) : 181日間 ※平成26年7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%	0.6%	2.8%	1.0%	1.7%	0.6%	1.5%	1.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	4,782	1,339	1,794	834	1,509	657	2,852	989	1,798	646	1,476	1,175
	期末評価額(百万円)	5,070	1,500	1,890	876	1,630	765	3,070	960	1,750	662	1,600	1,330
	構成比率	4.7%	1.4%	1.8%	0.8%	1.5%	0.7%	2.9%	0.9%	1.6%	0.6%	1.5%	1.2%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	84	49	50	35	76	41	82	-	-	35	98	56
	賃貸可能面積(m ²)	5,338.99	1,593.93	2,353.23	1,131.24	2,054.10	1,054.83	6,117.48	3,635.89	3,040.11	2,123.46	3,546.91	2,491.66
	賃貸面積(m ²)	5,244.20	1,555.78	2,170.27	1,090.81	2,032.78	1,054.83	5,899.08	3,635.89	3,040.11	2,123.46	3,214.11	2,283.67
	稼働率												
	平成26年7月31日	98.2%	97.6%	92.2%	96.4%	99.0%	100.0%	96.4%	-	-	100.0%	90.6%	91.7%
	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%	98.2%
	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計(千円)	154,670	46,219	55,316	26,862	49,726	24,462	106,080	34,560	43,750	25,404	62,518	48,164
	賃貸事業収入	140,914	43,596	52,272	24,677	44,673	23,831	92,903	34,560	43,750	24,232	55,898	44,222
	その他賃貸事業収入	13,756	2,623	3,044	2,185	5,052	631	13,177	-	-	1,172	6,619	3,941
	②賃貸事業費用合計(千円)	32,951	11,363	12,170	7,826	13,796	7,967	23,611	639	1,065	5,641	15,394	11,922
	管理委託費	11,485	3,545	4,362	2,711	5,413	2,037	7,913	-	-	2,538	5,677	3,853
	公租公課	9,277	2,293	2,830	1,251	2,424	1,282	5,665	633	1,065	1,578	3,876	2,786
	水道光熱費	5,242	580	596	459	626	299	1,319	-	-	496	881	640
	修繕費	2,973	3,312	2,254	2,114	2,540	3,605	5,509	-	-	91	2,636	3,286
	保険料	185	49	68	32	61	34	165	-	-	52	110	72
	信託報酬・その他	3,786	1,581	2,057	1,256	2,730	707	3,036	6	-	884	2,212	1,283
③NOI(=①-②)(千円)	121,719	34,856	43,146	19,036	35,929	16,495	82,469	33,920	42,684	19,763	47,123	36,241	
④減価償却費(千円)	15,061	5,131	10,500	5,198	6,442	4,880	21,255	-	-	4,032	17,091	7,211	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	106,657	29,724	32,646	13,838	29,487	11,614	61,213	33,920	42,684	15,731	30,031	29,029	
⑥資本的支出(千円)	4,558	1,634	580	-	569	-	665	-	-	157	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	111,161	33,221	42,566	19,036	35,359	16,495	81,803	33,920	42,684	19,606	47,123	36,241	
参考情報	経費率(=②/①)	21.3%	24.6%	22.0%	29.1%	27.7%	32.6%	22.3%	1.9%	2.4%	22.2%	24.6%	24.8%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	17,169	4,577	5,658	2,501	4,846	2,562	11,328	1,263	2,129	3,154	7,750	5,564
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期 (平成26年2月1日～平成26年7月31日) : 181日間 ※平成26年7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%	2.2%	2.1%	1.8%	1.6%	0.8%	1.4%	0.7%	0.6%	3.2%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,054	2,953	2,855	2,264	2,119	1,815	1,586	788	1,479	745	664	3,312
	期末評価額(百万円)	3,080	3,220	2,890	2,280	2,190	1,870	1,720	810	1,590	758	700	3,450
	構成比率	2.9%	3.0%	2.7%	2.1%	2.0%	1.7%	1.6%	0.8%	1.5%	0.7%	0.7%	3.2%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	47	63	81	18	56	60	72	25	38	15	16	79
	賃貸可能面積(m ²)	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 ²)	3,476.92	3,459.44	2,775.33	1,560.93	2,512.30	2,357.30	1,743.94	940.78	2,254.71	895.50	748.96	5,534.86
	稼働率												
	平成26年7月31日	96.1%	95.2%	96.0%	92.9%	90.2%	94.0%	94.3%	91.0%	97.6%	90.9%	100.0%	100.0%
	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計(千円)	107,629	108,828	81,262	63,023	66,380	62,571	54,190	26,282	51,751	23,987	21,747	93,243
	賃貸事業収入	88,548	81,749	76,431	60,301	63,005	58,461	50,787	25,019	46,438	21,211	19,354	90,600
	その他賃貸事業収入	19,080	27,078	4,830	2,721	3,374	4,110	3,402	1,263	5,312	2,776	2,392	2,643
	②賃貸事業費用合計(千円)	40,825	25,177	23,333	12,667	16,220	10,944	13,881	7,744	11,886	6,198	4,113	11,948
	管理委託費	8,752	9,378	7,821	4,025	6,456	4,213	5,275	2,819	3,633	2,360	1,782	2,228
	公租公課	7,397	6,714	4,403	3,186	3,715	2,869	2,451	1,457	3,002	1,595	1,127	4,974
	水道光熱費	14,195	1,234	1,791	2,215	671	722	570	447	861	263	272	1,280
	修繕費	7,549	1,617	5,338	1,402	3,061	2,104	3,836	1,831	3,450	1,030	451	2,033
	保険料	134	119	99	50	88	69	63	31	74	30	28	156
信託報酬・その他	2,794	6,112	3,879	1,787	2,227	964	1,683	1,157	863	917	451	1,275	
③NOI(=①-②)(千円)	66,804	83,651	57,928	50,355	50,159	51,627	40,308	18,538	39,864	17,789	17,633	81,294	
④減価償却費(千円)	7,411	9,036	6,595	3,200	6,728	5,754	5,934	2,744	5,597	961	2,796	17,531	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	59,392	74,614	51,333	47,155	43,431	45,872	34,373	15,793	34,267	16,827	14,836	63,762	
⑥資本的支出(千円)	1,424	-	7,847	-	-	154	-	-	278	464	-	485	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	65,379	83,651	50,081	50,355	50,159	51,472	40,308	18,538	39,585	17,324	17,633	80,809	
参考情報	経費率(=②/①)	37.9%	23.1%	28.7%	20.1%	24.4%	17.5%	25.6%	29.5%	23.0%	25.8%	18.9%	12.8%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	14,793	13,416	8,803	6,370	7,426	5,737	4,900	2,911	6,002	3,183	2,253	9,947
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期 (平成26年2月1日～平成26年7月31日) : 181日間 ※平成26年7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	1.1%	3.3%	2.3%	1.0%	0.7%	1.2%	0.9%	0.8%	0.7%	0.6%	1.2%	1.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,173	3,329	2,303	1,022	737	1,276	941	778	717	617	1,270	1,075
	期末評価額(百万円)	1,210	3,470	2,320	1,110	774	1,320	975	810	750	621	1,570	1,130
	構成比率	1.1%	3.2%	2.2%	1.0%	0.7%	1.2%	0.9%	0.8%	0.7%	0.6%	1.5%	1.1%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	58	175	37	52	34	38	32	39	38	28	56	70
	賃貸可能面積(m ²)	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 ²)	1,465.59	4,266.60	2,762.10	1,303.44	890.93	2,339.62	1,020.18	1,103.82	1,012.80	791.54	2,408.56	1,485.18
	稼働率												
	平成26年7月31日	95.3%	97.9%	89.1%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	97.3%
	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計(千円)	38,834	110,260	74,261	34,422	24,690	41,021	29,556	25,319	25,692	20,504	52,843	38,312
	賃貸事業収入	35,843	100,695	65,648	32,342	22,968	36,591	26,919	24,685	21,481	19,454	52,843	35,825
	その他賃貸事業収入	2,991	9,565	8,612	2,080	1,721	4,430	2,637	633	4,210	1,050	-	2,486
	②賃貸事業費用合計(千円)	10,100	25,878	24,400	10,496	5,322	9,469	6,311	6,625	5,641	5,684	3,226	9,509
	管理委託費	4,217	10,525	9,284	4,288	2,560	3,982	2,746	2,341	2,693	2,406	464	3,811
	公租公課	1,722	5,612	4,860	1,700	1,021	2,106	1,242	1,428	1,255	775	2,053	1,941
	水道光熱費	652	1,643	1,516	403	316	463	414	258	417	280	-	539
	修繕費	2,030	4,791	4,224	2,313	208	2,188	939	1,263	526	1,375	192	750
	保険料	46	135	150	39	27	65	30	33	28	22	56	47
信託報酬・その他	1,430	3,169	4,364	1,750	1,188	662	938	1,298	719	825	459	2,418	
③NOI(=①-②)(千円)	28,734	84,381	49,860	23,926	19,367	31,551	23,244	18,693	20,051	14,819	49,617	28,803	
④減価償却費(千円)	6,374	11,536	8,903	3,798	3,293	5,100	4,567	3,060	2,581	2,195	3,958	5,426	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	22,359	72,845	40,957	20,127	16,074	26,451	18,677	15,633	17,470	12,624	45,658	23,377	
⑥資本的支出(千円)	470	386	2,628	664	-	2,450	235	246	1,222	2,953	-	135	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	28,263	83,995	47,231	23,261	19,367	29,101	23,009	18,447	18,828	11,865	49,617	28,667	
参考情報	経費率(=②/①)	26.0%	23.5%	32.9%	30.5%	21.6%	23.1%	21.4%	26.2%	22.0%	27.7%	6.1%	24.8%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	3,442	11,218	9,718	3,398	2,039	4,211	2,483	2,852	2,508	1,547	4,105	3,881
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期 (平成26年2月1日～平成26年7月31日) : 181日間 ※平成26年7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	T-48
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	KDXレジデンス 錦糸町
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	平成25年8月7日	平成25年8月7日	平成26年3月28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	1,350
	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%	1.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,021	795	792	870	821	638	566	432	820	1,022	1,842	1,398
	期末評価額(百万円)	1,080	815	826	889	840	668	585	456	860	1,020	1,870	1,450
	構成比率	1.0%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%	0.5%	0.4%	0.8%	0.9%	1.7%	1.4%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	36	51	47	51	43	45	36	36	65	37	49	29
	賃貸可能面積(m ²)	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	2,024.81
	賃貸面積(m ²)	2,359.44	1,149.80	1,118.50	1,329.79	1,281.44	1,102.20	900.06	900.60	1,456.57	2,254.86	3,600.71	1,769.94
	稼働率												
	平成26年7月31日	100.0%	98.2%	95.5%	100.0%	97.5%	97.7%	90.9%	96.6%	90.9%	92.1%	94.0%	87.4%
	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	126日
	①賃貸事業収入合計(千円)	36,761	27,344	25,762	29,461	29,339	24,491	17,941	17,735	33,688	36,300	59,043	26,649
	賃貸事業収入	33,104	25,731	24,723	28,809	27,641	22,560	16,384	17,169	30,460	32,795	53,413	22,771
	その他賃貸事業収入	3,656	1,612	1,038	652	1,697	1,930	1,557	565	3,227	3,504	5,630	3,878
	②賃貸事業費用合計(千円)	10,092	7,404	7,246	7,077	7,527	7,253	5,666	5,016	12,593	7,734	16,220	6,412
	管理委託費	3,605	2,628	3,022	2,558	3,187	2,873	2,351	1,747	5,045	2,823	5,251	1,915
	公租公課	1,828	1,510	1,286	1,667	1,518	1,241	1,224	1,097	1,771	2,043	3,633	9
	水道光熱費	560	468	428	366	477	349	228	218	755	600	905	321
	修繕費	2,891	1,251	1,759	1,658	1,013	1,501	942	1,003	3,364	1,441	3,249	2,159
	保険料	54	41	34	36	42	31	31	28	55	71	121	55
信託報酬・その他	1,151	1,503	716	790	1,287	1,255	887	920	1,601	752	3,058	1,950	
③NOI(=①-②)(千円)	26,669	19,939	18,515	22,384	21,811	17,238	12,274	12,718	21,094	28,566	42,823	20,236	
④減価償却費(千円)	3,289	5,860	3,912	3,717	4,365	4,192	3,198	3,761	5,808	6,137	14,789	5,699	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	23,380	14,079	14,603	18,666	17,446	13,045	9,075	8,957	15,286	22,429	28,033	14,537	
⑥資本的支出(千円)	2,389	261	-	353	-	-	-	-	745	515	259	289	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	24,280	19,678	18,515	22,030	21,811	17,238	12,274	12,718	20,349	28,051	42,563	19,947	
参考情報	経費率(=②/①)	27.5%	27.1%	28.1%	24.0%	25.7%	29.6%	31.6%	28.3%	37.4%	21.3%	27.5%	24.1%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	3,654	3,018	2,569	3,332	3,034	2,479	2,446	2,193	3,540	4,084	7,260	4,578
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期 (平成26年2月1日～平成26年7月31日) : 181日間 ※平成26年7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)	593	1,034	1,132	1,094	2,921	1,019	1,512	1,697	792	857	462	723
	期末評価額(百万円)	687	1,190	1,210	1,200	3,040	1,140	1,690	1,890	791	859	476	761
	構成比率	0.6%	1.1%	1.1%	1.1%	2.8%	1.1%	1.6%	1.8%	0.7%	0.8%	0.4%	0.7%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	62	89	38	92	150	94	73	139	75	84	63	64
	賃貸可能面積(m ²)	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 ²)	2,821.45	3,209.39	2,658.29	2,936.40	5,933.75	2,146.02	4,166.34	5,891.67	2,655.74	3,413.06	2,184.26	2,009.87
	稼働率												
	平成26年7月31日	98.4%	96.4%	95.0%	100.0%	92.9%	100.0%	90.0%	94.2%	96.1%	100.0%	96.9%	97.0%
	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計(千円)	30,264	48,976	43,229	48,675	105,586	39,204	60,551	76,206	33,079	38,451	23,810	33,109
	賃貸事業収入	27,644	43,507	36,988	44,120	96,921	37,823	52,690	65,814	30,308	34,345	21,226	29,905
	その他賃貸事業収入	2,619	5,468	6,241	4,555	8,664	1,380	7,860	10,392	2,771	4,106	2,583	3,204
	②賃貸事業費用合計(千円)	15,517	12,149	7,416	11,895	25,532	9,024	14,395	18,536	10,195	11,879	9,922	9,499
	管理委託費	2,401	3,768	3,302	4,129	5,953	2,187	2,826	5,866	2,959	3,719	2,677	2,833
	公租公課	2,669	3,305	1,616	2,569	7,587	1,883	4,042	5,560	2,646	3,324	2,158	2,177
	水道光熱費	696	974	305	894	1,811	617	679	747	1,000	1,866	1,384	512
	修繕費	8,403	2,399	1,111	2,445	3,432	1,232	3,248	4,164	1,278	1,011	1,078	2,056
	保険料	71	86	75	86	214	63	113	166	78	68	59	52
	信託報酬・その他	1,275	1,614	1,004	1,769	6,534	3,039	3,486	2,030	2,231	1,888	2,564	1,866
③NOI(=①-②)(千円)	14,746	36,826	35,813	36,780	80,053	30,179	46,155	57,670	22,883	26,571	13,888	23,610	
④減価償却費(千円)	5,929	10,310	9,090	10,006	23,459	8,916	16,463	14,174	7,825	7,486	4,371	6,180	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	8,817	26,516	26,723	26,773	56,594	21,262	29,692	43,495	15,058	19,084	9,516	17,430	
⑥資本的支出(千円)	-	-	-	-	914	-	242	-	-	-	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	14,746	36,826	35,813	36,780	79,138	30,179	45,913	57,670	22,883	26,571	13,888	23,610	
参考情報	経費率(=②/①)	51.3%	24.8%	17.2%	24.4%	24.2%	23.0%	23.8%	24.3%	30.8%	30.9%	41.7%	28.7%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	5,333	6,605	3,230	5,138	15,167	3,766	8,081	11,117	5,291	6,644	4,313	4,352
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期 (平成26年2月1日～平成26年7月31日) : 181日間 ※平成26年7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%	2.3%	0.9%	0.8%	0.8%	0.4%	1.4%	1.3%	0.5%	1.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	549	537	497	2,415	926	866	841	457	1,453	1,393	527	1,299
	期末評価額(百万円)	585	534	538	2,510	938	898	850	477	1,460	1,430	539	1,330
	構成比率	0.5%	0.5%	0.5%	2.3%	0.9%	0.8%	0.8%	0.4%	1.4%	1.3%	0.5%	1.2%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	42	24	38	178	64	92	72	48	117	128	42	58
	賃貸可能面積(m ²)	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 ²)	1,670.19	1,311.76	2,051.03	5,922.58	2,576.11	2,629.12	2,236.83	1,074.20	3,361.57	3,728.17	1,290.94	4,471.65
	稼働率												
	平成26年7月31日	91.9%	88.9%	95.0%	95.2%	97.0%	96.5%	95.0%	98.1%	99.2%	97.8%	97.7%	95.1%
	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計(千円)	25,583	21,241	23,669	102,738	40,696	39,785	33,160	17,843	58,071	55,547	22,393	55,306
	賃貸事業収入	24,119	18,784	20,742	91,221	36,783	36,717	30,177	16,262	52,227	53,417	20,688	47,548
	その他賃貸事業収入	1,464	2,456	2,927	11,517	3,912	3,067	2,983	1,580	5,844	2,130	1,704	7,758
	②賃貸事業費用合計(千円)	6,358	4,862	6,603	32,533	12,235	10,503	10,288	5,654	13,904	14,486	6,234	16,402
	管理委託費	1,903	1,392	2,209	10,326	3,705	3,613	2,634	1,548	4,158	3,993	1,423	3,343
	公租公課	1,854	1,531	1,790	5,955	2,677	2,591	2,173	967	3,218	3,240	1,319	4,511
	水道光熱費	426	488	350	1,277	506	521	1,139	935	1,650	728	412	1,434
	修繕費	1,008	873	1,624	5,850	3,092	2,864	2,557	1,278	1,712	4,205	1,555	5,522
	保険料	46	41	51	164	74	71	64	32	85	99	34	132
信託報酬・その他	1,118	534	576	8,960	2,179	839	1,719	892	3,077	2,219	1,488	1,458	
③NOI(=①-②)(千円)	19,224	16,378	17,066	70,204	28,461	29,282	22,872	12,188	44,167	41,060	16,159	38,904	
④減価償却費(千円)	5,003	4,430	4,466	17,657	6,942	7,294	6,311	3,848	9,875	11,724	5,162	6,827	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	14,221	11,948	12,600	52,547	21,518	21,987	16,560	8,340	34,291	29,335	10,996	32,077	
⑥資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	290	1,008	-	4,263	576	1,112	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	19,224	16,378	17,066	70,204	28,461	28,991	21,864	12,188	39,904	40,483	15,046	38,904	
参考情報	経費率(=②/①)	24.9%	22.9%	27.9%	31.7%	30.1%	26.4%	31.0%	31.7%	23.9%	26.1%	27.8%	29.7%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	3,706	3,061	3,577	11,907	5,351	5,177	4,344	1,933	6,434	6,478	2,637	9,015
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期 (平成26年2月1日～平成26年7月31日) : 181日間 ※平成26年7月31日現在

地域区分		地方経済圏									81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	100,380
	構成比率	0.7%	0.5%	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)	760	568	1,111	1,424	606	703	385	787	782	102,505
	期末評価額(百万円)	756	577	1,160	1,450	611	760	379	789	794	107,379
	構成比率	0.7%	0.5%	1.1%	1.4%	0.6%	0.7%	0.4%	0.7%	0.7%	100.0%
貸借借情報	賃貸可能戸数(戸)	68	28	86	18	62	62	39	34	23	4,704
	賃貸可能面積(m ²)	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	202,105.49
	賃貸面積(m ²)	1,965.43	1,942.78	2,292.72	3,547.23	1,829.83	2,561.22	1,221.43	2,392.76	2,000.67	193,784.69
	稼働率										
	平成26年7月31日	97.1%	100.0%	100.0%	88.7%	96.8%	98.4%	92.9%	94.9%	95.3%	95.7%
	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	180日
	①賃貸事業収入合計(千円)	29,676	24,318	41,475	60,680	27,485	30,095	17,791	31,044	30,026	3,688,651
	賃貸事業収入	27,876	21,666	38,170	56,626	24,254	28,267	15,618	26,381	27,003	3,354,165
	その他賃貸事業収入	1,800	2,651	3,304	4,054	3,231	1,827	2,172	4,663	3,022	334,486
	②賃貸事業費用合計(千円)	8,805	5,205	8,987	18,381	6,930	6,146	5,355	9,153	7,098	924,306
	管理委託費	2,165	1,438	2,647	6,631	1,846	1,693	1,585	2,250	2,241	300,002
	公租公課	1,810	1,739	2,640	4,592	1,805	1,944	1,240	2,274	2,038	213,879
	水道光熱費	443	921	586	1,597	344	591	371	595	451	75,528
	修繕費	2,396	332	1,697	3,713	1,418	1,055	1,214	1,954	755	183,622
	保険料	54	60	66	128	49	69	35	65	54	5,692
	信託報酬・その他	1,935	712	1,349	1,718	1,465	790	907	2,012	1,556	145,580
③NOI(=①-②)(千円)	20,870	19,112	32,488	42,299	20,554	23,948	12,436	21,891	22,927	2,764,345	
④減価償却費(千円)	8,126	5,404	7,685	3,999	5,365	6,176	3,527	6,318	4,735	561,727	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	12,743	13,708	24,802	38,300	15,189	17,772	8,908	15,572	18,192	2,202,618	
⑥資本的支出(千円)	-	-	556	29,541	274	117	-	-	214	74,141	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	20,870	19,112	31,931	12,758	20,279	23,831	12,436	21,891	22,713	2,690,204	
参考情報	経費率(=②/①)	29.7%	21.4%	21.7%	30.3%	25.2%	20.4%	30.1%	29.5%	23.6%	25.1%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	3,619	3,475	5,277	9,138	3,609	3,887	2,479	4,546	4,075	430,633
	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	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注3) (注4)	返済期限 (注7)	使途	摘要
	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	600,000	-	-	600,000	0.547%	平成26年8月31日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	600,000	-	-	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	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(注2)	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社あおぞら銀行(注2)	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社りそな銀行(注2)	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行(注2)	1,000,000	-	-	1,000,000				
	小計	13,700,000	-	5,500,000	8,200,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.006%	平成28年4月30日	(注6)	無担保 無保証
	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	0.597%	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	0.787%	平成28年8月31日		
	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				
	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				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.910%	平成29年8月31日		
	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				
	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	1.088%	平成30年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	1.109%	平成33年1月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.221%	平成33年7月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.183%	平成33年3月31日		
	株式会社あおぞら銀行	-	1,350,000	-	1,350,000	1.267%	平成34年4月30日		
株式会社三井住友銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.267%	平成34年4月30日			
株式会社あおぞら銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	1.267%	平成34年4月30日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.267%	平成34年4月30日			
株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.267%	平成34年4月30日			
小計	41,500,000	6,850,000	-	48,350,000					
合計	55,200,000	6,850,000	5,500,000	56,550,000					

(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	9,000,000	8,500,000	11,000,000	11,000,000	8,850,000

(注2) 当期に1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注3) 下記(注5)を除き、変動金利による借入れです。

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

(注5) 固定金利による借入れです。

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

(注7) 借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。