

平成 25 年 1 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 3 月 13 日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3278 URL <http://www.kdr-reit.com/>
 代表者 執行役員 田中 晃
 資産運用会社名 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社
 代表取締役社長 田中 晃
 問合せ先責任者 取締役財務企画部門長 中尾 彰宏 TEL 03-3519-2623

有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 4 月 25 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 4 月 15 日
 決算補足説明資料作成の有無 有 無
 決算説明会開催の有無 有 無 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 25 年 1 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 8 月 1 日～平成 25 年 1 月 31 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	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	%
25 年 1 月期	1,114	(101.3)	615	(82.7)	464	(81.3)	463	(81.9)
24 年 7 月期	553	(-)	336	(-)	256	(-)	254	(-)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資産 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
25 年 1 月期	6,145	3.3	6.5	1.4	2.8	41.7
24 年 7 月期	8,818 (3,378)	1.8	6.9	1.1	4.1	46.3

(注) ①本投資法人における平成 24 年 7 月期の計算期間は平成 23 年 11 月 15 日から平成 24 年 7 月 31 日までの 260 日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は 97 日間です。

②1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、平成 24 年 7 月期においては、実際に運用を開始した日である平成 24 年 4 月 26 日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数 (75,440 口) により算出した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

③営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減比ですが、前期は第 1 期であるため該当はありません。

④平成 24 年 7 月期における自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定には、本投資法人の実質的運用開始日である平成 24 年 4 月 26 日と決算日時点の純資産、総資産のそれぞれの平均値を用いています。

⑤平成 25 年 1 月期における年換算値＝当該計算期間の数値／資産運用期間の日数 (184 日) × 365 日
 平成 24 年 7 月期における年換算値＝当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数 (97 日) × 365 日

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25 年 1 月期	6,145	463	0	0	100.0	3.3
24 年 7 月期	3,378	254	0	0	100.0	1.8

(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
25 年 1 月期	33,195	14,213	42.8	188,402
24 年 7 月期	32,994	14,028	42.5	185,953

(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
25年1月期	810	△ 52	△315	1,502
24年7月期	285	△ 31,424	32,199	1,060

2. 平成25年7月期の運用状況の予想（平成25年2月1日～平成25年7月31日）（%表示は対前期増減比）

	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
25年7月期	1,112 (△0.2)	548 (△10.8)	400 (△13.7)	399 (△13.7)	5,300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成25年7月期） 5,300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25年1月期 | 75,440口 | 平成24年7月期 | 75,440口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年1月期 | 0口 | 平成24年7月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22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7ページ「平成25年7月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成24年10月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成24年10月26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、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成23年11月15日に出資金150百万円（750口）で設立され、平成23年12月13日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第76号）。その後、本投資法人は、平成24年4月25日を払込期日として公募による新投資口の発行（74,690口）を実施し、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）。これらにより、当期末時点での発行済投資口数は75,440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）と人材を受け継ぐ本資産運用会社にその資産運用を委託し、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき運用・投資を行っています。

② 運用環境

当期の日本経済は、世界景気の減速や輸出環境の悪化、円高傾向が続いたこと等により企業収益が製造業を中心に弱含み、復興需要が国内需要を牽引するも個人消費も伸び悩みましたが、年末からは為替水準の是正等もあり、改善の兆しがみられています。

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

不動産売買市場は、投資家の投資意欲回復が顕著となっており、J-REITによる活発な物件取得もあり、活性化の基調にあるものと思われます。

J-REIT市場は、東証リート指数の上昇（第1期末（平成24年7月31日）から当期末（平成25年1月31日）の変化率は+31.1%）にみられるように活況を呈しており、大和ハウスリート投資法人、GLP投資法人が東京証券取引所に上場し、上場J-REITの銘柄数は37（平成25年2月6日にコンフォリア・レジデンシャル投資法人、平成25年2月14日に日本プロロジスリート投資法人が上場し、平成25年2月28日時点の銘柄数は39）となりました。そのほか、既上場J-REITによる公募増資も継続して実施されています。

③ 運用状況

(a) 保有不動産の運用管理

本投資法人は、平成24年4月26日に2物件（取得価格の合計2,710,000千円）及び平成24年5月1日に18物件（取得価格の合計27,764,500千円）の計20物件を新規に取得し、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しつつ、各物件に最適と考

えられる賃貸住宅等の運営・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。）を選定し、これら PM 会社と連携のうえ、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により、リーシング活動の強化を図りました。具体的には、各物件のマーケットに対応した募集条件の設定、より効果的な広告活動、リーシングエージェントの活用等、運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 25 年 1 月 31 日）時点で 95.1%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、95.6%になります。

賃貸事業収益の向上施策としては、建物付帯収入の増加による収益確保及び稼働状況が安定・好調な物件については、テナントの入替え時における賃料水準の維持及び礼金を受受することで収支改善を図りました。また、賃貸事業費用の見直しとして建物管理費及び付帯契約等の削減を行いました。

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リニューアル工事を実施しました。

(b) 資金調達

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

第 2 期においては財務の安定性向上のため、市中の金利動向を慎重に確認したうえで、平成 24 年 9 月 5 日に借入期間 3 年の借入金(シリーズ 1-C)、平成 24 年 12 月 26 日に借入期間 4 年の借入金(シリーズ 1-D)を対象とした金利キャップを購入することで、長期借入金の金利上昇リスクを限定しました。この結果、当期末（平成 25 年 1 月 31 日）の借入金残高のうち、過半を超える 54.1%については金利上昇リスクを回避しています。

また、当期末（平成 25 年 1 月 31 日）の借入金の平均残存年数は 1.8 年、加重平均金利は 0.94%となっており、長期比率は 83.8%、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は 55.7%となっています。

(c) 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 1,114 百万円、営業利益 615 百万円、経常利益 464 百万円、当期純利益 463 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 75,440 口の整数倍である 463,578,800 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 6,145 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、海外経済を巡る不確実性、デフレの影響、雇用・所得環境の不透明さが引き続き懸念されるものの、輸出環境の改善や経済対策の効果などを背景に、再び緩やかな景気回復へ向かうことが期待されます。賃貸住宅市場においては、需給のトレンドに大きな変化はなく、引き続き安定した基調が続くものと予想されます。

不動産売買市場においては、今後の不動産市況の本格的回復を見込む投資家の取得意欲が高まっており、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。

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の実現を目指し、適正な運用を実施します。

(A) 新規物件の取得

本投資法人は、投資口の市場での流動性を確保し、投資口価格を安定させるため、また、経常的な固定費を回収し、分配金を維持向上させるためには一定の規模が必要であり、資産の取得に努めて資産規模を拡大する必要があると考えています。

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、サポートライン覚書に基づくケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社からのパイプラインだけでなく、取引実績、幅広いネットワークを駆使し、本資産運用会社独自の取得ルートより機動的に物件取得を行います。

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

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、ポートフォリオ全体の安定した中長期的な賃貸収益の確保を目標とし、各物件の運営戦略を各PM会社と本資産運用会社が一体となり個別の特性に応じたリーシング戦略を策定、各地域や物件に有力な不動産会社とリレーションを密にとることにより、稼働率・賃料水準の維持・向上を目指します。

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

（賃貸事業収益の維持・向上のための施策）

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

（賃貸事業費用の削減のための施策）

管理運営コストの見直しによるコスト削減、原状回復工事を含む各修繕工事のコスト削減、水道光熱費の低減、募集費用の削減等の各種費用の削減に取り組みます。

上記のほか、物件の戦略的なりニューアル工事を実施することにより運用資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

(C) 資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視したうえで、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、環境に合わせた適切な財務基盤の構築を図ります。

(D) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、及び可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<http://www.kdr-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

(E) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

② 次期の運用状況（業績）の見通し

平成25年7月期（平成25年2月1日～平成25年7月31日）の運用状況については、次のとおり見込んでいます。

なお、平成25年1月期からの主な増減要因は次のとおりです。

（営業費用）

- ・ 固定資産税及び都市計画税等 59 百万円の計上見込み

営業収益	1,112 百万円
営業利益	548 百万円
経常利益	400 百万円
当期純利益	399 百万円
1 口当たり分配金	5,300 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25年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

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

平成25年7月期（平成25年2月1日～平成25年7月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成25年7月期：平成25年2月1日～平成25年7月31日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年1月31日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は20物件です。 平成25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。 ただし、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、昨今の賃貸市場動向を勘案して算出しています。なお、ポートフォリオ全体の期末稼働率は、平成25年7月末に95.0%（底地を除きます。）を見込んでいます。 営業収益については、借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。
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、195百万円を想定しています。 一般に固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上していますが、前所有者と期間按分による計算を行い精算する場合には、当該精算金相当分を取得原価に算入するため費用計上されません。なお、平成25年1月31日現在保有する20物件の想定される年税額のうち59百万円を賃貸事業費用に計上しております。 修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と予想される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行及び本投資証券の上場・公募に係る費用については3年間、また、創立費について5年間でそれぞれ定額法により償却しています。 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、129百万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、18,500百万円の借入残高があります。 本書の日付現在の借入金のうち、平成25年7月31日までに返済期限が到来する借入金は3,000百万円（短期借入金）ありますが、平成25年3月31日に約定返済170百万円を行う以外は全額借換えを行うことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総口数75,440口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、借借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成24年10月26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24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	549,498	836,814
信託現金及び信託預金	※1 510,807	※1 665,818
営業未収入金	5,617	5,503
前払費用	13,576	4,235
繰延税金資産	25	16
未収消費税等	75,195	—
その他	—	384
流動資産合計	1,154,721	1,512,772
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,771,103	2,787,376
信託建物	14,688,904	14,715,539
減価償却累計額	△90,792	△275,405
信託建物(純額)	※1 14,598,112	※1 14,440,133
信託構築物	115,727	118,484
減価償却累計額	△1,693	△5,090
信託構築物(純額)	※1 114,034	※1 113,393
信託機械及び装置	316,923	316,923
減価償却累計額	△3,242	△9,702
信託機械及び装置(純額)	※1 313,681	※1 307,221
信託工具、器具及び備品	156	3,678
減価償却累計額	△0	△30
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 156	※1 3,648
信託土地	※1 13,766,909	※1 13,766,909
有形固定資産合計	31,563,998	31,418,684
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,156	10,156
長期前払費用	152,388	122,671
その他	—	36,318
投資その他の資産合計	162,544	169,146
固定資産合計	31,726,542	31,587,830
繰延資産		
創立費	45,143	39,842
投資口交付費	67,809	55,307
繰延資産合計	112,952	95,149
資産合計	32,994,216	33,195,752

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278)平成25年1月期決算短信

(単位：千円)

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	33,747	29,909
短期借入金	※1 3,000,000	※1 3,000,000
未払金	23,979	40,217
未払費用	486	424
未払法人税等	1,378	946
未払消費税等	—	4,158
前受金	153,978	157,638
預り金	8,534	9,390
流動負債合計	3,222,105	3,242,684
固定負債		
長期借入金	※1 15,500,000	※1 15,500,000
信託預り敷金及び保証金	243,786	240,015
固定負債合計	15,743,786	15,740,015
負債合計	18,965,892	18,982,699
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	13,773,456	13,773,456
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	254,868	463,620
剰余金合計	254,868	463,620
投資主資本合計	14,028,324	14,237,076
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△24,023
評価・換算差額等合計	—	△24,023
純資産合計	※2 14,028,324	※2 14,213,052
負債純資産合計	32,994,216	33,195,752

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)	当期 (自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 512,271	※1 1,021,344
その他賃貸事業収入	※1 41,207	※1 92,813
営業収益合計	553,479	1,114,157
営業費用		
賃貸事業費用	※1 169,797	※1 367,194
資産運用報酬	13,517	74,405
資産保管手数料	1,718	2,062
一般事務委託手数料	6,089	11,220
役員報酬	6,412	4,500
その他営業費用	19,068	39,402
営業費用合計	216,603	498,785
営業利益	336,875	615,371
営業外収益		
受取利息	—	17
還付加算金	—	221
営業外収益合計	—	239
営業外費用		
支払利息	44,968	85,743
デリバティブ関連費用	—	4,308
融資手数料	21,604	43,209
創立費償却	7,490	5,300
投資口交付費償却	6,590	12,501
営業外費用合計	80,654	151,064
経常利益	256,220	464,546
税引前当期純利益	256,220	464,546
法人税、住民税及び事業税	1,378	949
法人税等調整額	△25	9
法人税等合計	1,352	958
当期純利益	254,868	463,588
前期繰越利益	—	31
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	254,868	463,620

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)	当期 (自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	—	13,773,456
当期変動額		
新投資口の発行	13,773,456	—
当期変動額合計	13,773,456	—
当期末残高	※1 13,773,456	※1 13,773,456
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	—	254,868
当期変動額		
剰余金の配当	—	△254,836
当期純利益	254,868	463,588
当期変動額合計	254,868	208,751
当期末残高	254,868	463,620
剰余金合計		
当期首残高	—	254,868
当期変動額		
剰余金の配当	—	△254,836
当期純利益	254,868	463,588
当期変動額合計	254,868	208,751
当期末残高	254,868	463,620
投資主資本合計		
当期首残高	—	14,028,324
当期変動額		
新投資口の発行	13,773,456	—
剰余金の配当	—	△254,836
当期純利益	254,868	463,588
当期変動額合計	14,028,324	208,751
当期末残高	14,028,324	14,237,076
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△24,023
当期変動額合計	—	△24,023
当期末残高	—	△24,023
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△24,023
当期変動額合計	—	△24,023
当期末残高	—	△24,023

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)	当期 (自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)
純資産合計		
当期首残高	—	14,028,324
当期変動額		
新投資口の発行	13,773,456	—
剰余金の配当	—	△254,836
当期純利益	254,868	463,588
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△24,023
当期変動額合計	14,028,324	184,728
当期末残高	14,028,324	14,213,052

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前 期 自 平成23年11月15日 至 平成24年 7月31日	当 期 自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日
I 当期末処分利益	254,868,251 円	463,620,113 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	254,836,320 円 (3,378 円)	463,578,800 円 (6,145 円)
III 次期繰越利益	31,931 円	41,313 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 38 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 75,440 口の整数倍の最大値となる 254,836,320 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 75,440 口の整数倍の最大値となる 463,578,800 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23年11月15日 至 平成24年7月31日)	当期 (自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	256,220	464,546
減価償却費	95,728	194,501
創立費償却	7,490	5,300
投資口交付費償却	6,590	12,501
受取利息	—	△17
支払利息	44,968	85,743
デリバティブ関連費用	—	4,308
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△5,617	114
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△75,195	75,195
前払費用の増減額 (△は増加)	△13,576	9,341
営業未払金の増減額 (△は減少)	33,296	△4,160
未払金の増減額 (△は減少)	23,979	12,384
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	4,158
前受金の増減額 (△は減少)	153,978	3,660
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△152,388	29,717
創立費の支払額	△52,633	—
その他	7,589	467
小計	330,430	897,762
利息の受取額	—	17
利息の支払額	△44,481	△85,805
法人税等の支払額	—	△1,378
営業活動によるキャッシュ・フロー	285,949	810,596
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,771,103	△16,273
信託有形固定資産の取得による支出	△28,888,170	△32,592
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,156	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,104	△27,947
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	247,835	24,176
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,424,698	△52,636
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,000,000	—
長期借入れによる収入	15,500,000	—
投資口の発行による収入	13,699,055	—
分配金の支払額	—	△250,983
デリバティブ債権の購入による支出	—	△64,650
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,199,055	△315,633
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,060,305	442,326
現金及び現金同等物の期首残高	—	1,060,305
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,060,305	※1 1,502,632

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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。 建物 3～62年 構築物 3～25年 機械及び装置 8～27年 工具、器具及び備品 30年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<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 68,042 千円、当期はありません。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (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。 (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。なお、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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>6. 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。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は、次のとおりです。

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
信託現金及び信託預金	510,807千円	665,818千円
信託建物	14,598,112千円	14,440,133千円
信託構築物	114,034千円	113,393千円
信託機械及び装置	313,681千円	307,221千円
信託工具、器具及び備品	156千円	3,648千円
信託土地	13,766,909千円	13,766,909千円
合計	29,303,701千円	29,297,125千円

担保を付している債務は、次のとおりです。

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
短期借入金	3,000,000千円	3,000,000千円
長期借入金	15,500,000千円	15,500,000千円
合計	18,500,000千円	18,500,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年11月15日 平成24年7月31日	自 至	平成24年8月1日 平成25年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		444,785		889,042
地代収入		41,330		78,309
共益費収入		26,155		53,991
計		512,271		1,021,344
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		21,066		41,472
その他収入		20,140		51,340
計		41,207		92,813
不動産賃貸事業収益合計		553,479		1,114,157
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		37,483		79,525
水道光熱費		6,236		16,564
公租公課		10		21
修繕費		10,267		31,987
保険料		1,179		2,359
信託報酬		4,341		8,700
減価償却費		95,728		194,501
その他賃貸事業費用		14,548		33,534
不動産賃貸事業費用合計		169,797		367,194
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		383,681		746,962

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期	当期
	自 平成23年11月15日 至 平成24年 7月31日	自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	5,000,000 口	5,000,000 口
発行済投資口数	75,440 口	75,440 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23年11月15日 至 平成24年 7月31日	自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日
現金及び預金	549,498 千円	836,814 千円
信託現金及び信託預金	510,807 千円	665,818 千円
現金及び現金同等物	1,060,305 千円	1,502,632 千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
	1 年内	204,104 千円
1 年超	6,087,379 千円	5,986,425 千円
合計	6,291,484 千円	6,190,530 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信用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、返済日は最長で当期末（平成25年1月31日）後3年3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「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

(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。デリバティブ取引の利用にあたっては、格付け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て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。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、定期的到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24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	549,498	549,498	—
(2) 信託現金及び信託預金	510,807	510,807	—
資産計	1,060,305	1,060,305	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 長期借入金	15,500,000	15,500,000	—
負債計	18,500,000	18,500,000	—

当期（平成25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	836,814	836,814	—
(2) 信託現金及び信託預金	665,818	665,818	—
資産計	1,502,632	1,502,632	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 長期借入金	15,500,000	15,500,000	—
負債計	18,500,000	18,500,000	—
デリバティブ取引	36,318	36,318	—

（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) 長期借入金

これらは変動金利であるため、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。

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）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成24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	549,498	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	510,807	—	—	—	—	—
合計	1,060,305	—	—	—	—	—

当期（平成25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	836,814	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	665,818	—	—	—	—	—
合計	1,502,632	—	—	—	—	—

（注3）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24年7月31日）

（単位：千円）

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

当期（平成25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	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,500,000	6,500,000	3,500,000	—	—
合計	3,000,000	5,500,000	6,500,000	3,500,000	—	—

〔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24年7月31日）及び当期（平成25年1月31日）において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成24年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25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	36,318	取引先金融機関から提示された 価格等によっています。

〔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24年7月31日）	当期 （平成25年1月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	25千円	16千円
繰延ヘッジ損益	—	8,648千円
繰延税金資産合計	25千円	8,665千円
評価性引当額	—	△8,648千円
繰延税金資産の純額	25千円	16千円

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24年7月31日）	当期 （平成25年1月31日）
法定実効税率	39.33%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△39.12%	△36.51%
その他	0.32%	0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%	0.21%

〔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23年11月15日 至 平成24年7月31日)及び当期(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)及び当期(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)及び当期(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引内容	取引金額(千円)(注2)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
				役員兼任等	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	—	本投資法人の執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	318,262	未払金	14,193	

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

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(304,745千円)が含まれています。

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

当期(自 平成24年8月1日 至 平成25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2)	科目	期末残高(千円)(注2)
				役員兼任等	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	—	本投資法人の執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	74,405	未払金	25,732	

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

	前期 自 平成23年11月15日 至 平成24年 7月31日	当期 自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	—	31,563,998
期中増減額	31,563,998	△145,313
期末残高	31,563,998	31,418,684
期末時価	31,716,000	31,746,000

（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18物件及び不動産2物件の取得（31,659,726千円）、主な減少額は減価償却費（95,728千円）であり、当期の主な減少額は減価償却費（194,501千円）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23年11月15日 至 平成24年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 平成23年11月15日 至 平成24年 7月31日	当期 自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日
1口当たり純資産額	185,953 円	188,402 円
1口当たり当期純利益	8,818 円 (3,378 円)	6,145 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。なお、第1期は実質的な資産運用期間の開始日である平成24年4月26日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(75,440口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。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 自 平成23年11月15日 至 平成24年 7月31日	当期 自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日
当期純利益(千円)	254,868	463,588
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)	254,868	463,588
期中平均投資口数(口)	28,902	75,440

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期末（平成25年1月31日）までの投資口発行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)

(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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

なお、本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書（平成24年10月26日提出）をご参照ください。

(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・レジデンシャル・パートナーズ株式会社において、平成24年11月15日付で戸田淳監査役（非常勤）が退任し、平成24年11月16日付けで渡辺萌監査役（非常勤）が就任しました。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	渡辺 萌	平成6年4月	株式会社東京銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行） 内幸町支店	—
		平成9年12月	通商産業省（現 経済産業省）産業政策局 出向	
		平成12年4月	株式会社東京三菱銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行） 総合企画室	
		平成16年4月	株式会社ワイズセラピューティックス 財務部	
		平成18年4月	株式会社ニューシティコーポレーション ファイナンス	
		平成20年12月	ケネディクス株式会社 財務・経理部（現任）	
		平成23年3月	パシフィック債権回収株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		平成24年11月	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 監査役（非常勤）（現任）	

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域	第1期 平成24年7月31日現在		第2期 平成25年1月31日現在	
		保有総額 (千円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)	保有総額 (千円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
信託不動産	東京経済圏 (注1)	17,406,090	52.8	17,338,165	52.2
	地方経済圏 (注2)	11,386,803	34.5	11,293,142	34.0
信託不動産合計		28,792,894	87.3	28,631,307	86.2
不動産	東京経済圏 (注1)	2,771,103	8.4	2,787,376	8.4
不動産合計		2,771,103	8.4	2,787,376	8.4
預金その他の資産		1,430,218	4.3	1,777,068	5.4
資産総額計		32,994,216	100.0	33,195,752	100.0

	第1期 平成24年7月31日現在		第2期 平成25年1月31日現在	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注4)	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注4)
負債総額(注5)	18,965,892	57.5	18,982,699	57.2
純資産総額(注5)	14,028,324	42.5	14,213,052	42.8
資産総額計	32,994,216	100.0	33,195,752	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) 「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います。

(注4) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注5) 「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 不動産等組入資産明細

平成25年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」といいます。）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	4,814,504	4,800,000	4,700,000	15.4
		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	1,353,051	1,410,000	1,320,000	4.3
		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	1,825,674	1,850,000	1,775,000	5.8
		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	849,723	861,000	822,000	2.7
		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	1,527,642	1,580,000	1,488,000	4.9
		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	672,350	716,000	650,000	2.1
		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	2,914,943	2,960,000	2,830,000	9.3
	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	3.2
		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	5.7
	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	656,220	644,000	637,000	2.1
		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番地17	信託受益権	1,527,699	1,520,000	1,480,000	4.9
		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	1,196,355	1,220,000	1,150,000	3.8
地方経済圏	賃貸住宅	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目3番1号	信託受益権	610,829	625,000	582,500	1.9
		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	1,058,608	1,090,000	1,015,000	3.3
		R-3	KDX 泉レジデンス	愛知県名古屋市中区泉二丁目24番28号	信託受益権	1,159,690	1,150,000	1,120,000	3.7
		R-4	KDX 千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	1,124,991	1,130,000	1,080,000	3.5
		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	2,990,656	3,000,000	2,910,000	9.5
		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	1,046,725	1,100,000	1,015,000	3.3
		R-7	KDX 宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号	信託受益権	1,561,968	1,630,000	1,510,000	5.0
		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	1,739,671	1,750,000	1,680,000	5.5
合計						31,418,684	31,746,000	30,474,500	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信協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
- (注2) 「取得価格」は保有資産等の取得に要した諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、「取得価格」の「合計」に対する当該保有資産の取得価格の比率をいい、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

② 賃貸借の状況

立地 (利便性・ 地位・ 特殊) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (注2)	賃貸可 能面積 (㎡) (注3)	賃貸 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入(注9)		
											(千円)	構成 割合 (%)	
地位	東京 経 済 圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	スモール・ ファミリー	5,338.99	5,168.54	96.8	86	82	1	150,929	13.5	
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	1,545.37	97.0	50	49	1	44,892	4.0	
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	2,264.29	96.2	54	52	1	55,996	5.0	
利便性		T-4	KDX 岩本町レジデンス	スモール・ ファミリー	1,131.24	1,131.24	100.0	36	36	1	27,919	2.5	
地位		T-5	KDX 文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	2,005.86	97.7	77	75	1	49,095	4.4	
利便性		T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	982.05	93.1	41	38	1	23,293	2.1	
利便性		T-7	KDX 志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	5,692.73	93.1	85	79	1	107,068	9.6	
地位		T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	34,560	3.1
地位		T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	43,749	3.9
特殊		T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	1,879.30	88.5	35	31	1	23,662	2.1	
利便性		T-11	KDX 千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,429.71	96.7	106	102	1	62,466	5.6	
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	2,371.82	95.2	61	58	1	47,687	4.3	
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	2,462.00	85.8	63	55	1	28,774	2.6	
地位		R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,298.79	99.1	92	91	1	49,160	4.4	
利便性		R-3	KDX 泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,577.85	92.1	40	37	1	40,463	3.6	
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	47,773	4.3	
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	5,941.07	93.0	160	149	1	107,285	9.6	
利便性		R-6	KDX 新町レジデンス	シングル	2,146.02	2,077.53	96.8	94	91	1	40,432	3.6	
地位		R-7	KDX 宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,299.63	92.8	80	75	1	53,698	4.8	
利便性		R-8	KDX 清水レジデンス	スモール・ ファミリー	6,255.16	6,215.60	99.4	148	147	1	75,246	6.8	
合計					59,157.37	56,279.78	95.1	1,400	1,339	18	1,114,157	100.0	

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

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

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

(注3) 「賃貸可能面積」には、平成25年1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25年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体(ただし、底地を除きます。)の稼働率を記載しています。なお、底地(敷地面積合計6,676.00㎡)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、95.6%になります。

(注6) 「賃貸可能戸数」には、平成25年1月31日現在における、賃貸可能な戸数(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25年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注8) 「テナントの総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。平成25年1月31日現在、底地の2物件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8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。

③ 鑑定評価書・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	鑑定評価書(注1)							建物状況評価報告書 (注2)(注3)			地震 リスク 診断 報告書
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)	PML値 (%) (注4)
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	4,800	4,850	5.0	4,740	4.8	5.2	H	2,620	130,070	11.10
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,410	1,420	5.0	1,390	4.8	5.2	H	590	38,370	6.26
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,850	1,870	5.0	1,820	4.8	5.2	H	250	40,900	6.54
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	861	871	5.0	851	4.8	5.2	H	30	22,960	4.39
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,580	1,600	5.0	1,560	4.8	5.2	H	170	64,330	4.79
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	716	724	5.1	708	4.9	5.3	T	-	48,748	5.07
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	2,960	2,990	5.4	2,930	5.2	5.6	H	480	73,310	5.51
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	644	650	5.6	638	5.4	5.8	H	750	41,420	12.49
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,520	1,530	5.8	1,520	5.6	6.0	T	-	109,980	6.48
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,220	1,230	5.6	1,210	5.4	5.8	H	550	51,020	6.52
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	625	627	6.3	623	6.1	6.5	H	480	37,990	0.92
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,090	1,100	6.2	1,090	6.0	6.4	H	750	48,900	2.27
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,150	1,160	5.7	1,140	5.5	5.9	H	300	26,110	14.85
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,130	1,140	5.9	1,120	5.7	6.1	H	650	41,190	13.69
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,000	3,030	5.6	2,970	5.4	5.8	T	-	148,180	5.22
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,100	1,110	5.7	1,090	5.5	5.9	T	-	65,424	12.55
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,630	1,640	5.8	1,610	5.6	6.0	T	-	35,657	13.35
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,750	1,760	6.0	1,740	5.8	6.2	H	2,050	88,710	5.41
合計		-	31,746	29,302	-	31,460	-	-	-	9,670	1,113,269	5.51 (注5)

(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25年1月31日)における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(注2) 「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」)又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社(記号「T」)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、平成23年10月(T-1及びT-12については平成23年11月)付で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は保証されていません。

(注3) 「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4) 「PML値」は、NKSJリスクマネジメント株式会社が作成した平成23年12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5) PML値の「合計」欄については、T-8及びT-9を除く18物件のポートフォリオPML値を記載しています。

④ 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④において同じです。）の妥当性について第三者による調査を実施しており、いずれの物件についても、本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社の場合）又は建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当該構造計算書に記述されている内容によって、設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨（株式会社ハイ国際コンサルタントの場合）の調査結果を得ています。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-1	KDX代官山レジデンス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-2	KDX代々木レジデンス	株式会社エムエーシー建築事務所	株式会社佐藤秀	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-3	KDX大伝馬レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-4	KDX岩本町レジデンス	旭化成設計株式会社	佐伯建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-5	KDX文京千石レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西武建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	高橋英二建築設計事務所	株式会社Human21	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-7	KDX志村坂上レジデンス	株式会社新井組一級建築士事務所	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-8	ニチイホームたまプラーザ（底地）	—	—	—	—
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	—	—	—	—
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	株式会社平安設計	戸田建設株式会社	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-11	KDX千葉中央レジデンス	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-12	KDX川口幸町レジデンス	株式会社スタイレックス一級建築士事務所	株式会社本間組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-1	KDX豊平三条レジデンス	山一・白川設計共同企業体	山一建設株式会社	北海道札幌市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-3	KDX泉レジデンス	株式会社岸設計	株式会社守谷商会	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-4	KDX千早レジデンス	ISO設計株式会社	大井建設株式会社	愛知県名古屋	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社京阪都市設計	岩出建設株式会社	株式会社I-PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-6	KDX新町レジデンス	株式会社カイ設計	株式会社森本組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社蔵建築設計事務所	佐藤工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-8	KDX清水レジデンス	株式会社さとうベネック一級建築士事務所	株式会社奥村組・株式会社さとうベネック	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

(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。

⑤ 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3期（平成25年7月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区	店舗D原状回復工事及びバリカポール交換工事	自平成25年2月至平成25年7月	1,200	—	—
R-1	KDX 豊平三条レジデンス	北海道札幌市	外壁タイル打診及び補修工事	自平成25年2月至平成25年7月	1,050	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期（平成25年1月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で32,914千円であり、修繕費に計上した31,987千円と合わせ、合計64,901千円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額（千円）
T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区	エントランス・共用廊下等のリニューアル工事	自平成24年10月至平成24年12月	21,895
T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	防犯カメラ設置工事	自平成24年10月至平成24年11月	1,278
その他					9,739
ポートフォリオ全体					32,914

(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	第2期
	自平成23年11月15日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日
当期首積立金残高	—千円	—千円
当期積立額	—千円	53,117千円
当期積立金取崩額	—千円	—千円
次期繰越額	—千円	53,117千円

⑥ 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2期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は、次のとおりです。

<物件名称>KDX 代官山レジデンス

テナントの総数(注1)	1	
賃貸事業収入(注2)	150,929千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合(注3)	13.5%	
賃貸面積(注4)	5,168.54㎡	
賃貸可能面積(注4)	5,338.99㎡	
期末稼働率	平成25年1月31日	96.8%

- (注1) 「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ため、テナント数は1として記載しています。
- (注2) 「賃貸事業収入」は、各物件の第2期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。
- (注3) 小数点第二位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、第2期末(平成25年1月31日)現在の面積を記載しています。

(4) 主要なテナントの概要

平成25年1月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、次のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積(㎡)	年間賃料(千円)(注1)	敷金等(千円)(注2)	契約満了予定日(注3)
株式会社タイセイ・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	1,545.37	87,321	8,740	平成26年4月30日
		T-3	KDX 大伝馬レジデンス	2,264.29	109,838	13,245	平成26年4月30日
		T-4	KDX 岩本町レジデンス	1,131.24	55,824	5,576	平成26年4月30日
		T-5	KDX 文京千石レジデンス	2,005.86	96,114	8,556	平成26年4月30日
		T-7	KDX 志村坂上レジデンス	5,692.73	182,162	33,827	平成26年4月30日
		T-11	KDX 千葉中央レジデンス	3,429.71	116,760	11,886	平成26年4月30日
		R-3	KDX 泉レジデンス	2,577.85	70,021	9,934	平成26年4月30日
		R-4	KDX 千早レジデンス	2,936.40	89,568	9,568	平成26年4月30日
		R-8	KDX 清水レジデンス	6,215.60	137,704	14,193	平成26年4月30日
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産管理業	R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	5,941.07	205,200	6,743	平成26年4月30日
		R-6	KDX 新町レジデンス	2,077.53	79,344	1,548	平成26年4月30日

- (注1) 「年間賃料」とは、平成25年1月31日現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された賃料及び共益費(契約書上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額(千円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- (注2) 「敷金等」とは、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている契約等に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 契約更改の方法については、賃貸借期間満了日の3か月前までに、信託受託者又は賃借人のいずれかが相手方に対して書面による意思表示を行わない限り、賃貸借期間は1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第2期 (平成24年8月1日～平成25年1月31日) : 184日間 ※平成25年1月31日現在

地域区分		東京経済圏											
物件番号		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11	T-12
物件名称		KDX代官山 レジデンス	KDX代々木 レジデンス	KDX大伝馬 レジデンス	KDX岩本町 レジデンス	KDX文京千石 レジデンス	KDX吾妻橋 レジデンス	KDX志村坂上 レジデンス	ニチイホーム たまプラーザ (底地)	コスモハイム 元住吉 (底地)	KDX武蔵中原 レジデンス	KDX千葉中央 レジデンス	KDX川口幸町 レジデンス
取得年月日		平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年4月26日	平成24年4月26日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日
価格情報	取得価格(百万円)	4,700	1,320	1,775	822	1,488	650	2,830	960	1,750	637	1,480	1,150
	構成比率	15.4%	4.3%	5.8%	2.7%	4.9%	2.1%	9.3%	3.2%	5.7%	2.1%	4.9%	3.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	4,814	1,353	1,825	849	1,527	672	2,914	989	1,798	656	1,527	1,196
	期末評価額(百万円)	4,800	1,410	1,850	861	1,580	716	2,960	960	1,750	644	1,520	1,220
賃貸借情報	構成比率	15.1%	4.4%	5.8%	2.7%	5.0%	2.3%	9.3%	3.0%	5.5%	2.0%	4.8%	3.8%
	賃貸可能戸数(戸)	86	50	54	36	77	41	85	-	-	35	106	61
	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	-	-	2,123.46	3,546.91	2,491.66
	賃貸面積(m ²)	5,168.54	1,545.37	2,264.29	1,131.24	2,005.86	982.05	5,692.73	-	-	1,879.30	3,429.71	2,371.82
稼働率	平成25年1月31日	96.8%	97.0%	96.2%	100.0%	97.7%	93.1%	93.1%	-	-	88.5%	96.7%	95.2%
	平成24年7月31日	94.0%	95.7%	90.7%	100.0%	91.2%	95.5%	96.5%	-	-	97.2%	96.9%	90.1%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計(千円)	150,929	44,892	55,996	27,919	49,095	23,293	107,068	34,560	43,749	23,662	62,466	47,687
	賃貸事業収入	136,639	41,172	52,972	27,202	44,568	22,152	94,441	34,560	43,749	22,827	58,582	44,543
	その他賃貸事業収入	14,289	3,719	3,023	717	4,526	1,140	12,626	-	-	835	3,883	3,144
	②賃貸事業費用合計(千円)	23,579	8,578	9,651	4,232	9,705	4,846	15,641	6	-	4,058	7,940	7,694
	管理委託費	10,241	4,003	4,804	2,209	4,184	2,749	8,083	-	-	2,078	4,652	4,531
	公租公課	15	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	0
	水道光熱費	4,891	586	555	429	600	295	1,184	-	-	444	835	592
	修繕費	3,494	1,976	1,945	715	1,939	684	3,927	-	-	1,016	652	1,173
	保険料	254	67	92	45	84	48	228	-	-	72	151	110
	信託報酬・その他	4,682	1,943	2,252	832	2,896	1,067	2,217	6	-	446	1,647	1,285
	③NOI(=①-②)(千円)	127,349	36,314	46,344	23,687	39,389	18,447	91,426	34,554	43,749	19,604	54,525	39,993
④減価償却費(千円)	14,725	5,120	10,486	5,183	6,415	4,878	21,241	-	-	3,985	17,089	7,198	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	112,623	31,194	35,857	18,503	32,974	13,568	70,185	34,554	43,749	15,619	37,436	32,795	
⑥資本的支出(千円)	22,373	296	596	434	1,477	293	450	-	-	1,883	296	296	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	104,976	36,017	45,747	23,252	37,911	18,153	90,976	34,554	43,749	17,721	54,229	39,697	
参考情報	経費率(=②/①)	15.6%	19.1%	17.2%	15.2%	19.8%	20.8%	14.6%	0.0%	0.0%	17.2%	12.7%	16.1%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	16,659	3,783	3,541	2,029	4,706	2,629	7,582	1,149	1,935	3,111	6,640	3,850
	担保対象(担保対象は有)	有	有	有	有	有	有	有	-	-	有	有	有

【参考情報】 個別物件の収益状況 第2期 (平成24年8月1日～平成25年1月31日) : 184日間 ※平成25年1月31日現在

地域区分		地方経済圏								20物件合計
物件番号		R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8	
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	
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	
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	30,474
	構成比率	1.9%	3.3%	3.7%	3.5%	9.5%	3.3%	5.0%	5.5%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	610	1,058	1,159	1,124	2,990	1,046	1,561	1,739	31,418
	期末評価額(百万円)	625	1,090	1,150	1,130	3,000	1,100	1,630	1,750	31,746
賃貸借情報	構成比率	2.0%	3.4%	3.6%	3.6%	9.5%	3.5%	5.1%	5.5%	100.0%
	賃貸可能戸数(戸)	63	92	40	92	160	94	80	148	1,400
	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	59,157.37
	賃貸面積(m ²)	2,462.00	3,298.79	2,577.85	2,936.40	5,941.07	2,077.53	4,299.63	6,215.60	56,279.78
稼働率	平成25年1月31日	85.8%	99.1%	92.1%	100.0%	93.0%	96.8%	92.8%	99.4%	95.1%
	平成24年7月31日	94.1%	96.8%	87.1%	98.9%	91.7%	96.8%	87.1%	96.1%	94.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計(千円)	28,774	49,160	40,463	47,773	107,285	40,432	53,698	75,246	1,114,157
	賃貸事業収入	25,765	44,117	33,370	43,627	98,241	38,569	47,740	66,497	1,021,344
	その他賃貸事業収入	3,008	5,042	7,093	4,145	9,043	1,863	5,958	8,749	92,813
	②賃貸事業費用合計(千円)	6,408	7,916	9,110	9,297	19,441	6,238	7,971	10,373	172,693
	管理委託費	2,398	4,122	3,830	4,459	6,476	2,314	2,815	5,569	79,525
	公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	21
	水道光熱費	606	868	308	879	1,570	559	619	737	16,564
	修繕費	1,773	1,374	2,227	1,702	2,920	1,030	1,404	2,026	31,987
	保険料	97	119	103	118	293	86	155	229	2,359
	信託報酬・その他	1,532	1,430	2,640	2,137	8,180	2,247	2,976	1,810	42,234
③NOI(=①-②)(千円)	22,365	41,244	31,353	38,476	87,843	34,194	45,727	64,872	941,463	
④減価償却費(千円)	5,922	10,189	9,086	10,004	23,434	8,914	16,453	14,171	194,501	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	16,442	31,054	22,266	28,471	64,409	25,280	29,274	50,701	746,962	
⑥資本的支出(千円)	286	468	413	296	1,214	293	970	569	32,914	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	22,079	40,775	30,939	38,179	86,629	33,900	44,756	64,302	908,549	
参考情報	経費率(=②/①)	22.3%	16.1%	22.5%	19.5%	18.1%	15.4%	14.8%	13.8%	15.5%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	3,238	5,156	3,265	5,516	10,301	3,650	5,573	7,403	101,726
	担保対象(担保対象は有)	有	有	有	有	有	有	有	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	返済期限	用途	摘要
						(注2) (注3)	(注6)		
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.780%	平成25年4月30日	(注4)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.180%	平成25年4月30日 (注5)		
	小計	3,000,000	-	-	3,000,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.830%	平成26年4月30日	(注4)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.044%	平成27年4月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.077%	平成28年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	小計	15,500,000	-	-	15,500,000				
合計	18,500,000	-	-	18,500,000					

(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5年以内における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
長期借入金	5,500,000	6,500,000	3,500,000	-

(注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第四位以下を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利キャップ取引を行った借入れについては、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3) 借入金は、全て変動金利による借入れです。

(注4) 資金用途は、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。)です。

(注5) 平成25年3月31日に170百万円、最終元本返済期日に830百万円をそれぞれ返済します。また、平成25年3月31日までの間に当該短期借入金の元本につき期限前返済を行った場合、平成25年3月31日を元本返済日とする元本の返済額は、元本返済予定額である170百万円から当該期限前返済に基づき返済された短期借入金の元本の合計額を控除した額となります。

(注6) 上記(注5)を除き、借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。

(注7) 担保の対象資産となるのは、KDX代官山レジデンス、KDX代々木レジデンス、KDX大仏馬レジデンス、KDX岩本町レジデンス、KDX文京千石レジデンス、KDX吾妻橋レジデンス、KDX志村坂上レジデンス、KDX武蔵中原レジデンス、KDX千葉中央レジデンス、KDX川口幸町レジデンス、KDX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宝塚レジデンス及びKDX清水レジデンスの合計18物件となります。