

平成 25 年 7 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 9 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 10 月 29 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 10 月 16 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 7 月期の運用、資産の状況 (平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 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 7 月期	1,135	(1.9)	553	(△10.1)	407	(△12.3)	406	(△12.3)
25 年 1 月期	1,114	(101.3)	615	(82.7)	464	(81.3)	463	(81.9)

	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	
	円	%	%	%	%	%	%
25 年 7 月期	5,389	2.9	5.8	1.2	2.5		35.9
25 年 1 月期	6,145	3.3	6.5	1.4	2.8		41.7

(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 7 月期	5,390	406	0	0	100.0	2.9
25 年 1 月期	6,145	463	0	0	100.0	3.3

(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 7 月期	33,025	14,171	42.9	187,847
25 年 1 月期	33,195	14,213	42.8	188,402

(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 7 月期	686	△ 411	△ 632	1,144
25 年 1 月期	810	△ 52	△ 315	1,502

2. 平成 26 年 1 月期の運用状況の予想（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 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
26 年 1 月期	3,550 (212.6)	1,985 (258.9)	1,474 (261.9)	1,473 (262.5)	6,100	0

（参考）1 口当たり予想当期純利益（平成 26 年 1 月期） 6,221 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 7 月期 | 75,440 口 | 平成 25 年 1 月期 | 75,440 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 25 年 7 月期 | 0 口 | 平成 25 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、30 ページ「1 口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は 11 ページ「平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）及び平成 26 年 7 月期（平成 26 年 2 月 1 日～平成 26 年 7 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券届出書（平成 25 年 7 月 17 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 25 年 7 月 17 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、新政権による緊急経済対策と、大胆な金融緩和の実施に伴い、前半は円安と株高が進行しました。この円安基調と米国経済の回復を背景に輸出が増加し企業業績は上向いてきました。株高による資産効果や雇用環境の変化による消費者マインドの改善も重なり、日本経済は持ち直しの動きが続いています。

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

不動産売買市場は、投資家の投資意欲が引き続き旺盛で、J-REIT による積極的な物件取得が牽引し、取引は活発な状況となっています。

J-REIT 市場においては、前述の金融緩和や不動産市況の改善期待の影響もあり、4 月までは早いペースで東証リート指数が上昇しました。この市況を受けて、平成 25 年 2 月 6 日のコンフォリア・レジデンシャル投資法人、同年 2 月 14 日の日本プロロジスリート投資法人の上場続き、同年 6 月 12 日に野村不動産マスターファンド投資法人、同年 7 月 12 日に星野リゾート・リート投資法人が上場し、現時点の銘柄数は 41 となっています。そのほか、既上場 J-REIT による公募増資も活発に実施されています。

③運用状況

(a)保有不動産の運用管理

本投資法人は、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7月31日）時点で96.2%となりました。なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.6%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収受することで収支改善を図りました。

また、運用資産の市場競争力の維持・向上に有効と判断した場合には、物件ごとに戦略的な専有部のリフォーム工事やモデルルームの設置を実施しました。

上記に加えて、本投資法人は、平成25年7月5日に、都内賃貸住宅4物件を運用するブリッジファンドの匿名組合出資持分を取得し（取得価格400百万円）、これらの物件の将来的な取得のための優先交渉権を獲得しています。

(b)資金調達

本投資法人は、資産取得のための資金調達に際しては、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、財務の安定性と資金調達コストの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3期においては、平成25年4月30日に短期借入金（シリーズ1-Aと1-E）2,830百万円の期限が到来しましたが、当面金利は低位に推移するとの見通しの下、従前と同じ年限1年での借換えを実施しました。

これにより、当期末（平成25年7月31日）の借入金の平均残存年数は1.8年となりました。なお、当期末の加重平均金利は0.88%となっており、長期比率は54.6%、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は55.5%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1,135百万円、営業利益553百万円、経常利益407百万円、当期純利益406百万円となりました。

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、当期未処分利益のうち発行済投資口数75,440口の整数倍である406,621,600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5,390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、米国の金融政策の転換時期や地政学的なリスクの見通し等、海外経済を巡る不確実性に加え、国内においても消費税増税に伴う影響等、留意が必要な環境と考えられます。

賃貸住宅市場においては、分譲住宅等の供給が増加傾向を示していますが、賃貸住宅市場、特に本投資法人が所有する大都市圏における競争力のある土地に存する賃貸マンション需給への影響は限定的と考えられ、引き続き安定した基調が続くものと予想されます。

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

とが見込まれます。

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

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、財務の安定性の実現を目指し、適正な運用を実施します。

(a)新規物件の取得

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

そのため、投資対象を東京都心部及び主要駅へのアクセスが良い立地に所在する不動産や築年数が比較的浅い不動産に限定することなく、不動産投資運用のプロフェッショナルとして培った「目利き」を活用して幅広い投資対象の中から優良な投資機会を選別したうえで、着実な物件取得を実現できるものと考えています。

物件の取得ルートとして、サポートライン覚書（注）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。

（注）本資産運用会社は、ケネディクス株式会社、ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社（以下「KDA」といいます。）、及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社（以下「KOP」といい、以下、総称して「KDXグループ」といいます。）並びに本投資法人及びケネディクス不動産投資法人との間でKDXグループの資産運用ビジネスの組織再編（以下「本件再編」といいます。）（平成25年10月1日実施予定）及び本件組織再編後の不動産等の売却情報の提供等に関して、平成25年7月10日付で基本合意書を締結しています。当該基本合意書において、本件再編に伴い、新たなサポートライン覚書を締結し、これに伴い現行のサポートライン覚書を終了させる旨が合意されています。

(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や専有部のリフォーム工事を実施することにより運用資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

(C)資金調達

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

(d)情報開示

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

(e)利益相反対策

本資産運用会社は、KOP 及び KDA との間で、本資産運用会社を存続会社とする吸収合併契約を締結しており、その効力は平成 25 年 10 月 1 日に発生する予定です。また、かかる合併後、本資産運用会社はケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「KFM」といいます。）へ商号を変更する予定です。

かかる合併後、本投資法人の資産運用会社である KFM 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することが予定されています。そのため、KFM において、取得検討に関して「優先検討権」を採用し、KFM 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」を新たに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、もって各ファンド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ます。

(e)決算後に生じた重要な事実

(i)資産の取得

本投資法人は平成 25 年 8 月 7 日に、以下の信託受益権（60 物件（取得価格の総額：68,556,000 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-13	KDX レジデンス白金 I	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・テン	3,000,000
T-14	KDX レジデンス白金 III	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	2,900,000
T-15	KDX レジデンス白金 II	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	2,800,000
T-16	KDX レジデンス南青山	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・テン	2,230,000
T-17	KDX レジデンス南麻布	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	2,080,000
T-18	KDX レジデンス芝公園	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・テン	1,781,000
T-19	KDX レジデンス麻布イースト	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	1,560,000
T-20	KDX レジデンス高輪	東京都港区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	770,000
T-21	KDX レジデンス西原	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	1,450,000
T-22	KDX レジデンス代官山 II	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	730,000
T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	650,000
T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	3,240,000
T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	合同会社ケイディーエクス・テン	1,147,000
T-26	KDX レジデンス東新宿	東京都新宿区	合同会社ケイディーエクス・テン	3,270,000
T-27	KDX レジデンス四谷	東京都新宿区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	2,260,000
T-28	KDX レジデンス西新宿	東京都新宿区	合同会社ケイディーエクス・テン	1,000,000
T-29	KDX レジデンス神楽坂	東京都新宿区	合同会社ケイディーエクス・テン	720,000
T-30	KDX レジデンス二子玉川	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	1,250,000
T-31	KDX レジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエクス・テン	920,000
T-32	KDX レジデンス三宿	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエクス・ナイン	760,000

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278)平成25年7月期決算短信

T-33	KDX レジデンス用賀	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	700,000
T-34	KDX レジデンス下馬	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	600,000
T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	有限会社ケイダブリュー・フィフス	1,250,000
T-36	KDX レジデンス雪谷大塚	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,050,000
T-36	KDX レジデンス田園調布	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,000,000
T-38	KDX レジデンス多摩川	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	776,000
T-39	KDX レジデンス門前仲町	東京都江東区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	773,000
T-40	KDX レジデンス御徒町	東京都台東区	合同会社ケイディーエックス・テン	850,000
T-41	KDX レジデンス元浅草	東京都台東区	合同会社ケイディーエックス・テン	800,000
T-42	KDX レジデンス板橋本町	東京都板橋区	合同会社ケイディーエックス・テン	620,000
T-43	KDX レジデンス小豆沢	東京都板橋区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	550,000
T-44	KDX レジデンス東武練馬	東京都練馬区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	420,000
T-45	KDX レジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	合同会社ケイディーエックス・テン	800,000
T-46	KDX レジデンス宮前平	神奈川県川崎市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	999,000
T-47	KDX レジデンス町田	神奈川県相模原市	合同会社 TSM108	1,800,000
R-9	KDX レジデンス大通公園	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	765,000
R-10	KDX レジデンス菊水四条	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	830,000
R-11	KDX レジデンス豊平公園	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	445,000
R-12	KDX レジデンス上杉	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・テン	700,000
R-13	KDX レジデンス一番町	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・テン	530,000
R-14	KDX レジデンス勾当台	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	520,000
R-15	KDX レジデンス泉中央	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	480,000
R-16	KDX レジデンス東桜 I	愛知県名古屋	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン	2,350,000
R-17	KDX レジデンス東桜 II	愛知県名古屋	合同会社ケイディーエックス・テン	900,000
R-18	KDX レジデンス熱田神宮	愛知県名古屋	合同会社ケイディーエックス・ナイン	840,000
R-19	KDX レジデンス西大路	京都府京都市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	813,000
R-20	KDX レジデンス西院	京都府京都市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	440,000
R-21	KDX レジデンス難波	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,410,000
R-22	KDX レジデンス難波南	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,350,000
R-23	KDX レジデンス新大阪	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	510,000
R-24	KDX レジデンス茨木 I・II	大阪府茨木市	合同会社ケイディーエックス・テン	1,275,000
R-25	KDX レジデンス豊中南	大阪府豊中市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	740,000
R-26	KDX レジデンス守口	大阪府守口市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	551,000
R-27	KDX レジデンス三宮	兵庫県神戸市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,080,000
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	合同会社ケイディーエックス・テン	1,360,000
R-29	KDX レジデンス舟入幸町	広島県広島市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	588,000
R-30	KDX レジデンス天神東 II	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	680,000
R-31	KDX レジデンス天神東 I	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	370,000
R-32	KDX レジデンス西公園	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・テン	763,000
R-33	KDX レジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・テン	760,000
	合計	—	—	68,556,000

(ロ) 新投資口の発行

本投資法人は平成25年7月17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25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25年9月4日に払込が完了しています。

この結果、平成25年9月4日付で出資総額が48,592,739,550円、発行済投資口数は241,622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	: 165,000口 (国内122,500口、海外42,500口)
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり217,327円
発行価格 (募集価格) の総額	: 35,858,955,000円
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり209,525円
発行価額 (払込金額) の総額	: 34,571,625,000円
払込期日	: 平成25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	: 1,182口
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり209,525円
発行価額 (払込金額) の総額	: 247,658,550円
払込期日	: 平成25年9月4日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

(ハ) 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25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
3-A	株式会社三井住友銀行	1,700,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.40%	平成26年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
3-B	株式会社三井住友銀行	5,500,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.45%	平成27年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-C	株式会社三井住友銀行	8,500,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.50% (注)	平成28年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-D	株式会社三井住友銀行	11,000,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.55% (注)	平成29年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-E	株式会社三井住友銀行	8,000,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.60% (注)	平成30年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					

	株式会社みずほ銀行					
3-F	日本政策投資銀行	3,000,000	1.0875%(固定金利)	平成30年8月31日	期限一括	無担保 無保証

(注) 変動金利の条件で行う長期借入れ(シリーズ3-C、3-D、3-E)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3-C	0.7870%	シリーズ3-D	0.9095%	シリーズ3-E	1.0520%
---------	---------	---------	---------	---------	---------

(参考情報)

(イ) 格付の取得

本投資法人は平成25年8月8日に株式会社日本格付研究所(JCR)より長期発行体格付A(格付の見通し:安定的)を新規に取得しました。

(ロ) 資金の返済

本投資法人は上記(ハ)の資金の借入れの一部をもとに、平成25年8月7日付で以下の短期借入金の期限前返済を行いました。

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
2-C	株式会社三井住友銀行	830,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.95%	平成26年4月30日	期限一括	有担保 無保証

(ハ) 担保権の解除

平成25年7月31日時点の借入れについては、平成25年8月7日付で担保権が解除されています。なお、本書の日付現在において、全ての借入れが無担保無保証となっています。

②次期の運用状況（業績）の見通し

平成26年1月期（平成25年8月1日～平成26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25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25年8月7日に取得した60物件の賃貸事業収入約2,417百万円の計上見込み

（営業費用）

- ・平成25年8月7日に取得した60物件の賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）約823百万円の計上見込み
- ・支払利息（融資関連費用等を含みます。）の約328百万円の増加計上見込み

営業収益	3,550百万円
営業利益	1,985百万円
経常利益	1,474百万円
当期利益	1,473百万円
1口当たり分配金	6,100円
うち利益超過分配金	0円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成26年1月期（平成25年8月1日～平成26年1月31日）及び平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（参考）

また、「平成26年1月期（平成25年8月1日～平成26年1月31日）及び平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

なお、平成26年1月期からの主な増減要因は次のとおりです。

（営業費用）

- ・固定資産税及び都市計画税等約154百万円の増加計上見込み

営業収益	3,619百万円
営業利益	1,773百万円
経常利益	1,341百万円
当期利益	1,340百万円
1口当たり分配金	5,550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。

平成26年1月期（平成25年8月1日～平成26年1月31日）及び平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年1月期：平成25年8月1日～平成26年1月31日（184日） 平成26年7月期：平成26年2月1日～平成26年7月31日（181日）
運用資産	<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80物件及び不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を前提としています。 平成26年7月31日までに運用資産の異動がないことを前提としています。 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<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。）の稼働率は、平成26年1月期及び平成26年7月期の期中平均でそれぞれ94.0%及び95.0%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26年1月期に約557百万円、平成26年7月期に約558百万円を想定しています。 公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成26年1月期に約59百万円、平成26年7月期に約213百万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26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120百万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26年1月期に約22百万円、平成26年7月期に約23百万円を見込んでいます。（新投資口の発行及び売出しに係る費用については36カ月で定額法により償却することを前提としています。） 創立費の償却額として、平成26年1月期に約5百万円、平成26年7月期に約5百万円を見込んでいます。（創立費については60カ月で定額法により償却することを前提としています。） 支払利息等（融資関連費用等含みます。）として、平成26年1月期に約457百万円、平成26年7月期に約370百万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55,200百万円であり、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26年1月期末に55,200百万円、平成26年7月期末に55,200百万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241,622口を前提としています。 また、平成26年7月期末まで新投資口の発行はないことを前提としています。
1口当たり分配金	<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。

<p>その他</p>	<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

最近の有価証券届出書（平成25年7月17日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3【財務諸表】
 (1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	836,814	507,326
信託現金及び信託預金	※1 665,818	※1 637,662
営業未収入金	5,503	4,399
前払費用	4,235	9,925
繰延税金資産	16	16
その他	384	—
流動資産合計	1,512,772	1,159,330
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	14,715,539	14,727,698
減価償却累計額	△275,405	△460,293
信託建物(純額)	※1 14,440,133	※1 14,267,405
信託構築物	118,484	118,903
減価償却累計額	△5,090	△8,530
信託構築物(純額)	※1 113,393	※1 110,373
信託機械及び装置	316,923	318,149
減価償却累計額	△9,702	△16,176
信託機械及び装置(純額)	※1 307,221	※1 301,972
信託工具、器具及び備品	3,678	5,714
減価償却累計額	△30	△105
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 3,648	※1 5,609
信託土地	※1 13,766,909	※1 13,766,909
有形固定資産合計	31,418,684	31,239,647
投資その他の資産		
投資有価証券	—	405,922
差入敷金及び保証金	10,156	10,156
長期前払費用	122,671	93,439
その他	36,318	39,497
投資その他の資産合計	169,146	549,014
固定資産合計	31,587,830	31,788,662
繰延資産		
創立費	39,842	34,627
投資口交付費	55,307	43,009
繰延資産合計	95,149	77,637
資産合計	33,195,752	33,025,629

(単位：千円)

	前期 (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	29,909	57,095
短期借入金	※1 3,000,000	※1 2,830,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 —	※1 5,500,000
未払金	40,217	49,024
未払費用	424	405
未払法人税等	946	944
未払消費税等	4,158	1,836
前受金	157,638	160,145
預り金	9,390	9,670
流動負債合計	3,242,684	8,609,122
固定負債		
長期借入金	※1 15,500,000	※1 10,000,000
信託預り敷金及び保証金	240,015	245,320
固定負債合計	15,740,015	10,245,320
負債合計	18,982,699	18,854,443
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	13,773,456	13,773,456
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	463,620	406,661
剰余金合計	463,620	406,661
投資主資本合計	14,237,076	14,180,117
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△24,023	△8,930
評価・換算差額等合計	△24,023	△8,930
純資産合計	※2 14,213,052	※2 14,171,186
負債純資産合計	33,195,752	33,025,629

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月 31 日)	当期 (自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月 31 日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,021,344	※1 1,018,433
その他賃貸事業収入	※1 92,813	※1 117,075
営業収益合計	1,114,157	1,135,509
営業費用		
賃貸事業費用	※1 367,194	※1 442,618
資産運用報酬	74,405	70,886
資産保管手数料	2,062	2,074
一般事務委託手数料	11,220	11,017
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	39,402	51,247
営業費用合計	498,785	582,345
営業利益	615,371	553,163
営業外収益		
受取利息	17	37
還付加算金	221	—
営業外収益合計	239	37
営業外費用		
支払利息	85,743	74,611
デリバティブ関連費用	4,308	11,913
融資手数料	43,209	41,592
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	12,501	12,298
営業外費用合計	151,064	145,629
経常利益	464,546	407,571
税引前当期純利益	464,546	407,571
法人税、住民税及び事業税	949	952
法人税等調整額	9	△0
法人税等合計	958	952
当期純利益	463,588	406,619
前期繰越利益	31	41
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	463,620	406,661

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)	当期 (自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	13,773,456	13,773,456
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
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	463,620
当期変動額		
剰余金の配当	△254,836	△463,578
当期純利益	463,588	406,619
当期変動額合計	208,751	△56,958
当期末残高	463,620	406,661
剰余金合計		
当期首残高	254,868	463,620
当期変動額		
剰余金の配当	△254,836	△463,578
当期純利益	463,588	406,619
当期変動額合計	208,751	△56,958
当期末残高	463,620	406,661
投資主資本合計		
当期首残高	14,028,324	14,237,076
当期変動額		
剰余金の配当	△254,836	△463,578
当期純利益	463,588	406,619
当期変動額合計	208,751	△56,958
当期末残高	14,237,076	14,180,117
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	△24,023
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	15,092
当期変動額合計	△24,023	15,092
当期末残高	△24,023	△8,930
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	△24,023
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	15,092
当期変動額合計	△24,023	15,092
当期末残高	△24,023	△8,930

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月 31 日)	当期 (自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25年 7 月 31 日)
純資産合計		
当期首残高	14,028,324	14,213,052
当期変動額		
剰余金の配当	△254,836	△463,578
当期純利益	463,588	406,619
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△24,023	15,092
当期変動額合計	184,728	△41,866
当期末残高	14,213,052	14,171,186

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前 期 自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日	当 期 自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日
I 当期末処分利益	463,620,113 円	406,661,143 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	463,578,800 円 (6,145 円)	406,621,600 円 (5,390 円)
III 次期繰越利益	41,313 円	39,543 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 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>	<p>本投資法人の規約第 38 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 75,440 口の整数倍の最大値となる 406,621,600 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 38 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 1 月 31 日)	当期 (自 平成25年 2 月 1 日 至 平成25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	464,546	407,571
減価償却費	194,501	194,877
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	12,501	12,298
受取利息	△17	△37
支払利息	85,743	74,611
デリバティブ関連費用	4,308	11,913
営業未収入金の増減額 (△は増加)	114	1,103
未収消費税等の増減額 (△は増加)	75,195	—
前払費用の増減額 (△は増加)	9,341	△5,689
営業未払金の増減額 (△は減少)	△4,160	23,036
未払金の増減額 (△は減少)	12,384	7,207
未払消費税等の増減額 (△は減少)	4,158	△2,321
前受金の増減額 (△は減少)	3,660	2,506
長期前払費用の増減額 (△は増加)	29,717	29,232
その他	467	657
小計	897,762	762,181
利息の受取額	17	37
利息の支払額	△85,805	△74,630
法人税等の支払額	△1,378	△946
営業活動によるキャッシュ・フロー	810,596	686,642
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	△16,273	—
信託有形固定資産の取得による支出	△32,592	△11,690
投資有価証券の取得による支出	—	△405,011
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,947	△41,264
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	24,176	46,569
投資活動によるキャッシュ・フロー	△52,636	△411,396
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	—	2,830,000
短期借入金の返済による支出	—	△3,000,000
分配金の支払額	△250,983	△462,889
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	△315,633	△632,889
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	442,326	△357,643
現金及び現金同等物の期首残高	1,060,305	1,502,632
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,502,632	※1 1,144,988

(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。 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 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
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。 (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、前期及び当期はありません。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<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>
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 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. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は、次のとおりです。

	前期 (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
信託現金及び信託預金	665,818 千円	637,662 千円
信託建物	14,440,133 千円	14,267,405 千円
信託構築物	113,393 千円	110,373 千円
信託機械及び装置	307,221 千円	301,972 千円
信託工具、器具及び備品	3,648 千円	5,609 千円
信託土地	13,766,909 千円	13,766,909 千円
合計	29,297,125 千円	29,089,932 千円

担保を付している債務は、次のとおりです。

	前期 (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
短期借入金	3,000,000 千円	2,830,000 千円
1年内返済予定の長期借入金	— 千円	5,500,000 千円
長期借入金	15,500,000 千円	10,000,000 千円
合計	18,500,000 千円	18,330,000 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25年1月31日)	当期 (平成25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 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日		自 平成25年2月 1日 至 平成25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		889,042		884,944
地代収入		78,309		78,310
共益費収入		53,991		55,178
計		1,021,344		1,018,433
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		41,472		40,673
その他収入		51,340		76,402
計		92,813		117,075
不動産賃貸事業収益合計		1,114,157		1,135,509
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		79,525		84,437
水道光熱費		16,564		16,378
公租公課		21		59,695
修繕費		31,987		37,243
保険料		2,359		2,230
信託報酬		8,700		8,700
減価償却費		194,501		194,877
その他賃貸事業費用		33,534		39,056
不動産賃貸事業費用合計		367,194		442,618
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		746,962		692,890

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期		当期	
	自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日		自 平成25年2月 1日 至 平成25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		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24年8月 1日 至 平成25年1月31日		自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日	
現金及び預金		836,814 千円		507,326 千円
信託現金及び信託預金		665,818 千円		637,662 千円
現金及び現金同等物		1,502,632 千円		1,144,988 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25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
1年内	204,104千円	204,104千円
1年超	5,986,425千円	5,884,373千円
合計	6,190,530千円	6,088,478千円

〔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3期末（平成25年7月31日）後2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「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) 1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
(3) 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	—

当期（平成25年7月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

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

（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）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期（平成25年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年7月31日）（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	405,922

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

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（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	—	—	—	—	—

当期（平成25年7月31日）

（単位：千円）

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (平成25年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	—	—

当期 (平成25年7月31日)

(単位:千円)

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

[デリバティブ取引に関する注記]

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (平成25年1月31日) 及び当期 (平成25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。

当期 (平成25年7月31日)

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

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

〔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 of 主な原因別内訳

	前期 (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16 千円	16 千円
繰延ヘッジ損益	8,648 千円	3,855 千円
繰延税金資産合計	8,665 千円	3,872 千円
評価性引当額	△8,648 千円	△3,855 千円
繰延税金資産の純額	16 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25年1月31日)	当期 (平成25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	△36.51%	△36.50%
その他	0.13%	0.14%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21%	0.23%

〔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24年8月1日 至 平成25年1月31日）及び当期（自 平成25年2月1日 至 平成25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24年8月1日 至 平成25年1月31日）及び当期（自 平成25年2月1日 至 平成25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24年8月1日 至 平成25年1月31日）及び当期（自 平成25年2月1日 至 平成25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	—	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。

当期（自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日）

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

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

（注2） 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分に係る報酬分（4,000千円）が含まれています。

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

〔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24年8月 1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	31,563,998	31,418,684
期中増減額	△145,313	△179,036
期末残高	31,418,684	31,239,647
期末時価	31,746,000	32,180,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費(194,501千円)であり、当期の主な減少額は減価償却費(194,877千円)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。

当期(自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日
1口当たり純資産額	188,402 円	187,847 円
1口当たり当期純利益	6,145 円	5,389 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24年8月 1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月 1日 至 平成25年7月31日
当期純利益 (千円)	463,588	406,619
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)	463,588	406,619
期中平均投資口数 (口)	75,440	75,440

〔重要な後発事象に関する注記〕

①資産の取得

本投資法人は平成25年8月7日に、以下の信託受益権（60物件（取得価格の総額：68,556,000千円））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-13	KDX レジデンス白金 I	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・テン	3,000,000
T-14	KDX レジデンス白金 III	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,900,000
T-15	KDX レジデンス白金 II	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,800,000
T-16	KDX レジデンス南青山	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・テン	2,230,000
T-17	KDX レジデンス南麻布	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,080,000
T-18	KDX レジデンス芝公園	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,781,000
T-19	KDX レジデンス麻布イースト	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,560,000
T-20	KDX レジデンス高輪	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	770,000
T-21	KDX レジデンス西原	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,450,000
T-22	KDX レジデンス代官山 II	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	730,000
T-23	KDX レジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	650,000
T-24	KDX レジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	3,240,000
T-25	KDX レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,147,000
T-26	KDX レジデンス東新宿	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・テン	3,270,000
T-27	KDX レジデンス四谷	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,260,000
T-28	KDX レジデンス西新宿	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,000,000
T-29	KDX レジデンス神楽坂	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・テン	720,000
T-30	KDX レジデンス二子玉川	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,250,000
T-31	KDX レジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	920,000
T-32	KDX レジデンス三宿	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	760,000
T-33	KDX レジデンス用賀	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	700,000
T-34	KDX レジデンス下馬	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	600,000
T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	有限会社ケイダブリュー・フィフス	1,250,000
T-36	KDX レジデンス雪谷大塚	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,050,000
T-37	KDX レジデンス田園調布	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,000,000
T-38	KDX レジデンス多摩川	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	776,000
T-39	KDX レジデンス門前仲町	東京都江東区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	773,000
T-40	KDX レジデンス御徒町	東京都台東区	合同会社ケイディーエックス・テン	850,000
T-41	KDX レジデンス元浅草	東京都台東区	合同会社ケイディーエックス・テン	800,000
T-42	KDX レジデンス板橋本町	東京都板橋区	合同会社ケイディーエックス・テン	620,000
T-43	KDX レジデンス小豆沢	東京都板橋区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	550,000
T-44	KDX レジデンス東武練馬	東京都練馬区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	420,000
T-45	KDX レジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	合同会社ケイディーエックス・テン	800,000
T-46	KDX レジデンス宮前平	神奈川県川崎市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	999,000
T-47	KDX レジデンス町田	神奈川県相模原市	合同会社 TSM108	1,800,000
R-9	KDX レジデンス大通公園	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	765,000
R-10	KDX レジデンス菊水四条	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	830,000
R-11	KDX レジデンス豊平公園	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	445,000
R-12	KDX レジデンス上杉	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・テン	700,000
R-13	KDX レジデンス一番町	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・テン	530,000
R-14	KDX レジデンス勾当台	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	520,000

R-15	KDX レジデンス泉中央	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	480,000
R-16	KDX レジデンス東桜 I	愛知県名古屋	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン	2,350,000
R-17	KDX レジデンス東桜 II	愛知県名古屋	合同会社ケイディーエックス・テン	900,000
R-18	KDX レジデンス熱田神宮	愛知県名古屋	合同会社ケイディーエックス・ナイン	840,000
R-19	KDX レジデンス西大路	京都府京都	合同会社ケイディーエックス・ナイン	813,000
R-20	KDX レジデンス西院	京都府京都	合同会社ケイディーエックス・ナイン	440,000
R-21	KDX レジデンス難波	大阪府大阪	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,410,000
R-22	KDX レジデンス難波南	大阪府大阪	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,350,000
R-23	KDX レジデンス新大阪	大阪府大阪	合同会社ケイディーエックス・ナイン	510,000
R-24	KDX レジデンス茨木 I・II	大阪府茨木	合同会社ケイディーエックス・テン	1,275,000
R-25	KDX レジデンス豊中南	大阪府豊中	合同会社ケイディーエックス・ナイン	740,000
R-26	KDX レジデンス守口	大阪府守口	合同会社ケイディーエックス・ナイン	551,000
R-27	KDX レジデンス三宮	兵庫県神戸	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,080,000
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋	合同会社ケイディーエックス・テン	1,360,000
R-29	KDX レジデンス舟入幸町	広島県広島	合同会社ケイディーエックス・ナイン	588,000
R-30	KDX レジデンス天神東 II	福岡県福岡	合同会社ケイディーエックス・ナイン	680,000
R-31	KDX レジデンス天神東 I	福岡県福岡	合同会社ケイディーエックス・ナイン	370,000
R-32	KDX レジデンス西公園	福岡県福岡	合同会社ケイディーエックス・テン	763,000
R-33	KDX レジデンス平尾浄水町	福岡県福岡	合同会社ケイディーエックス・テン	760,000
	合計	—	—	68,556,000

②新投資口の発行

本投資法人は平成25年7月17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25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25年9月4日に払込が完了しています。

この結果、平成25年9月4日付けで出資総額が48,592,739,550円、発行済投資口数は241,622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 : 165,000口 (国内122,500口、海外42,500口)
発行価格 (募集価格) : 1口当たり217,327円
発行価格 (募集価格の総額) : 35,858,955,000円
発行価額 (払込金額) : 1口当たり209,525円
発行価額 (払込金額の総額) : 34,571,625,000円
払込期日 : 平成25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 : 1,182口
発行価額 (払込金額) : 1口当たり209,525円
発行価額 (払込金額) の総額 : 247,658,550円
払込期日 : 平成25年9月4日
割当先 : S M B C 日興証券株式会社

③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25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
3-A	株式会社三井住友銀行	1,700,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.40%	平成26年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
3-B	株式会社三井住友銀行	5,500,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.45%	平成27年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-C	株式会社三井住友銀行	8,500,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.50% (注)	平成28年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-D	株式会社三井住友銀行	11,000,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.55% (注)	平成29年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-E	株式会社三井住友銀行	8,000,000	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.60% (注)	平成30年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-F	日本政策投資銀行	3,000,000	1.0875%(固定金利)	平成30年8月31日	期限一括	無担保 無保証

(注) 変動金利の条件で行う長期借入れ(シリーズ3-C、3-D、3-E)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3-C	0.7870%	シリーズ3-D	0.9095%	シリーズ3-E	1.0520%
---------	---------	---------	---------	---------	---------

〔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)

(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。

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域	第2期 平成25年1月31日現在		第3期 平成25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)	17,338,165	52.2	17,249,446	52.2
	地方経済圏 (注2)	11,293,142	34.0	11,202,823	33.9
信託不動産合計		28,631,307	86.2	28,452,270	86.2
不動産	東京経済圏 (注1)	2,787,376	8.4	2,787,376	8.4
不動産合計		2,787,376	8.4	2,787,376	8.4
投資有価証券(注3)		—	—	405,922	1.2
預金その他の資産		1,777,068	5.4	1,380,060	4.2
資産総額計		33,195,752	100.0	33,025,629	100.0

	第2期 平成25年1月31日現在		第3期 平成25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)	18,982,699	57.2	18,854,443	57.1
純資産総額(注6)	14,213,052	42.8	14,171,186	42.9
資産総額計	33,195,752	100.0	33,025,629	100.0

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

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

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 不動産等組入資産明細

平成25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	4,804,577	4,880,000	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	1,348,031	1,440,000	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	1,815,339	1,860,000	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	844,741	863,000	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	1,521,702	1,590,000	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	667,469	733,000	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	2,894,165	2,990,000	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	653,120	647,000	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17号	信託受益権	1,510,607	1,550,000	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	1,189,690	1,240,000	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3条2丁目3番1号	信託受益権	605,147	647,000	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	1,055,310	1,130,000	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	1,150,600	1,170,000	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	1,114,985	1,160,000	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	2,967,800	3,010,000	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	1,037,809	1,110,000	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	1,545,672	1,640,000	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	1,725,497	1,810,000	1,680,000	5.5
合計						31,239,647	32,180,000	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資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

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

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

② 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	5,097.16	95.5	86	82	1	153,268	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	1,523.18	95.6	50	48	1	47,158	4.2	
利便性		T-3	KDX 大伝馬レジデンス	スモール・ ファミリー	2,353.23	2,266.88	96.3	54	52	1	54,932	4.8	
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	1,099.96	97.2	36	35	1	27,754	2.4	
地位		T-5	KDX 文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	1,916.58	93.3	77	71	1	50,114	4.4	
利便性		T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	1,005.79	95.4	41	39	1	24,438	2.2	
利便性		T-7	KDX 志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	5,824.66	95.2	85	81	1	101,922	9.0	
地位		T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	34,560	3.0
地位		T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	43,750	3.9
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	25,323	2.2	
利便性		T-11	KDX 千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,438.51	96.9	106	103	1	64,467	5.7	
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	2,406.67	96.6	61	59	1	49,082	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	2,868.75	100.0	63	63	1	29,036	2.6	
地位		R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,330.15	100.0	92	92	1	59,202	5.2	
利便性		R-3	KDX 泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,731.74	97.6	40	39	1	42,788	3.8	
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	2,905.10	98.9	92	91	1	47,811	4.2	
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	5,798.71	90.8	160	143	1	104,858	9.2	
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	40,612	3.6	
地位		R-7	KDX 宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,631.16	100.0	80	80	1	60,587	5.3	
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	5,852.09	93.6	148	138	1	73,838	6.5	
合計					59,157.37	56,898.08	96.2	1,400	1,342	18	1,135,509	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(じごらい)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を別(ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ)を記載しています。

シングルタイプ(主として単身世帯を対象とする住宅)	スモール・ファミリータイプ(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)	ファミリータイプ(主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)
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7月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積(各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計)であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注4) 「賃貸面積」には、平成25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、96.6%になります。

(注6) 「賃貸可能戸数」には、平成25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25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25年7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。

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	4,880	4,940	4.9	4,820	4.7	5.1	H	2,620	130,070	11.10
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,440	1,460	4.9	1,420	4.7	5.1	H	590	38,370	6.26
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,860	1,880	4.9	1,830	4.7	5.1	H	250	40,900	6.54
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	863	875	4.9	851	4.7	5.1	H	30	22,960	4.39
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,590	1,600	4.9	1,570	4.7	5.1	H	170	64,330	4.79
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	733	741	5.0	724	4.8	5.2	T	-	48,748	5.07
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	2,990	3,020	5.3	2,960	5.1	5.5	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	647	653	5.5	641	5.3	5.7	H	750	41,420	12.49
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,550	1,560	5.7	1,540	5.5	5.9	T	-	109,980	6.48
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,240	1,240	5.5	1,230	5.3	5.7	H	550	51,020	6.52
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	647	649	6.2	645	6.0	6.4	H	480	37,990	0.92
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,130	1,140	6.0	1,130	5.8	6.2	H	750	48,900	2.27
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,170	1,180	5.6	1,160	5.4	5.8	H	300	26,110	14.85
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,160	1,160	5.8	1,150	5.6	6.0	H	650	41,190	13.69
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,010	3,040	5.5	2,980	5.3	5.7	T	-	148,180	5.22
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,110	1,110	5.6	1,100	5.4	5.8	T	-	65,424	12.55
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,640	1,650	5.7	1,620	5.5	5.9	T	-	35,657	13.35
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,810	1,820	5.9	1,790	5.7	6.1	H	2,050	88,710	5.41
合計		-	32,180	29,718	-	31,871	-	-	-	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) 「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、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4期(平成26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-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区	防犯カメラ交換工事	自平成25年8月 至平成26年1月	3,800	—	—
R-1	KDX 豊平三条レジデンス	北海道札幌市	外壁改修工事	自平成25年8月 至平成26年1月	1,575	—	—
T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	共用部改修工事	自平成25年8月 至平成26年1月	1,050	—	—
R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	駐輪場屋根設置工事	自平成25年8月 至平成26年1月	1,050	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期(平成25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15,840千円であり、修繕費に計上した37,243千円と合わせ、合計53,083千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-2	KDX 定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	消防設備交換工事	自平成25年4月 至平成25年7月	3,593
T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区	駐車場シャッター修繕工事	自平成25年6月 至平成25年7月	3,303
R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	エレベーター制御基板交換工事	自平成25年4月 至平成25年4月	1,559
R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	機械式駐車場部品交換工事	自平成25年4月 至平成25年4月	1,225
その他					6,157
ポートフォリオ全体					15,840

(C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第1期	第2期	第3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	自平成25年2月1日 至平成25年7月31日
当期首積立金残高	—千円	—千円	53,117千円
当期積立額	—千円	53,117千円	31,365千円
当期積立金取崩額	—千円	—千円	2,170千円
次期繰越額	—千円	53,117千円	82,312千円

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3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)	153,268千円	
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)	5,097.16㎡	
賃貸可能面積(注4)	5,338.99㎡	
期末稼働率	平成24年7月31日	94.0%
	平成25年1月31日	96.8%
	平成25年7月31日	95.5%

(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3期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てて記載しています。

(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3期末(平成25年7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	1,523.18	85,898	8,819	平成26年4月30日
		T-3	KDX 大伝馬レジデンス	2,266.88	108,682	12,083	平成26年4月30日
		T-4	KDX 岩本町レジデンス	1,099.96	53,604	5,520	平成26年4月30日
		T-5	KDX 文京千石レジデンス	1,916.58	92,058	8,969	平成26年4月30日
		T-7	KDX 志村坂上レジデンス	5,824.66	185,654	33,632	平成26年4月30日
		T-11	KDX 千葉中央レジデンス	3,438.51	117,780	12,106	平成26年4月30日
		R-3	KDX 泉レジデンス	2,731.74	74,257	9,424	平成26年4月30日
		R-4	KDX 千早レジデンス	2,905.10	88,632	9,766	平成26年4月30日
		R-8	KDX 清水レジデンス	5,852.09	129,622	14,152	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	5,798.71	199,116	7,007	平成26年4月30日
		R-6	KDX 新町レジデンス	2,077.53	79,188	1,548	平成26年4月30日

(注1) 「年間賃料」とは、第3期末(平成25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3期 (平成25年2月1日～平成25年7月31日) : 181日間 ※平成25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	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)	4,804	1,348	1,815	844	1,521	667	2,894	989	1,798	653	1,510	1,189
	期末評価額(百万円)	4,880	1,440	1,860	863	1,590	733	2,990	960	1,750	647	1,550	1,240
貸借借情報	構成比率	15.2%	4.5%	5.8%	2.7%	4.9%	2.3%	9.3%	3.0%	5.4%	2.0%	4.8%	3.9%
	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)	5,097.16	1,523.18	2,266.88	1,099.96	1,916.58	1,005.79	5,824.66	-	-	2,123.46	3,438.51	2,406.67
稼働率	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)	153,268	47,158	54,932	27,754	50,114	24,438	101,922	34,560	43,750	25,323	64,467	49,082
	賃貸事業収入	131,766	43,148	50,623	26,328	46,106	22,605	90,462	34,560	43,750	22,860	57,926	44,226
	その他賃貸事業収入	21,501	4,009	4,308	1,426	4,008	1,832	11,460	-	-	2,463	6,541	4,856
	②賃貸事業費用合計(千円)	38,219	10,068	14,158	6,631	11,031	7,700	22,112	604	1,010	7,127	15,075	11,077
	管理委託費	12,479	4,310	4,852	2,408	3,851	3,434	8,185	-	-	3,151	5,866	4,788
	公租公課	9,062	2,286	2,835	1,254	2,403	1,295	5,728	598	1,010	1,575	3,909	2,800
	水道光熱費	4,716	551	556	430	590	299	1,140	-	-	473	824	592
	修繕費	5,217	1,188	2,752	1,272	1,860	972	3,688	-	-	657	1,729	1,224
	保険料	240	64	88	42	79	45	215	-	-	68	143	99
信託報酬・その他	6,503	1,666	3,073	1,221	2,246	1,653	3,153	6	-	1,202	2,602	1,571	
③NOI(=①-②)(千円)	115,048	37,089	40,773	21,123	39,083	16,737	79,810	33,955	42,740	18,196	49,392	38,005	
④減価償却費(千円)	14,927	5,123	10,495	5,191	6,431	4,880	21,248	-	-	4,009	17,091	7,208	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	100,121	31,965	30,278	15,932	32,651	11,857	58,561	33,955	42,740	14,186	32,300	30,797	
⑥資本的支出(千円)	5,000	104	161	208	491	-	470	-	-	910	-	543	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	110,048	36,985	40,612	20,914	38,591	16,737	79,339	33,955	42,740	17,285	49,392	37,462	
参考情報	経費率(=②/①)	24.9%	21.4%	25.8%	23.9%	22.0%	31.5%	21.7%	1.7%	2.3%	28.1%	23.4%	22.6%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	16,892	4,563	5,667	2,508	4,804	2,588	11,455	1,196	2,015	3,147	7,817	5,594
	担保対象(担保対象は有)	有	有	有	有	有	有	有	-	-	有	有	有

【参考情報】 個別物件の収益状況 第3期 (平成25年2月1日～平成25年7月31日) : 181日間 ※平成25年7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)	605	1,055	1,150	1,114	2,967	1,037	1,545	1,725	31,239
	期末評価額(百万円)	647	1,130	1,170	1,160	3,010	1,110	1,640	1,810	32,180
賃貸借情報	構成比率	2.0%	3.5%	3.6%	3.6%	9.4%	3.4%	5.1%	5.6%	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)	2,868.75	3,330.15	2,731.74	2,905.10	5,798.71	2,077.53	4,631.16	5,852.09	56,898.08
稼働率	稼働率									
	平成25年7月31日	100.0%	100.0%	97.6%	98.9%	90.8%	96.8%	100.0%	93.6%	96.2%
	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	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)	29,036	59,202	42,788	47,811	104,858	40,612	60,587	73,838	1,135,509
	賃貸事業収入	26,350	44,094	34,910	44,086	96,656	39,072	54,326	64,571	1,018,433
	その他賃貸事業収入	2,685	15,108	7,877	3,724	8,201	1,539	6,261	9,266	117,075
	②賃貸事業費用合計(千円)	9,791	12,188	10,117	9,875	25,835	7,169	10,885	17,059	247,741
	管理委託費	2,743	4,432	3,830	3,564	6,088	2,219	2,765	5,464	84,437
	公租公課	1,648	2,515	1,646	2,618	7,634	1,889	2,874	4,107	59,695
	水道光熱費	701	897	294	854	1,573	555	608	718	16,378
	修繕費	2,374	2,353	1,552	1,246	2,953	708	1,236	4,253	37,243
	保険料	92	113	98	111	279	82	146	216	2,230
信託報酬・その他	2,230	1,876	2,694	1,480	7,306	1,714	3,253	2,299	47,756	
③NOI(=①-②)(千円)	19,245	47,013	32,670	37,935	79,022	33,443	49,701	56,778	887,767	
④減価償却費(千円)	5,925	10,240	9,090	10,006	23,451	8,916	16,462	14,174	194,877	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	13,319	36,772	23,580	27,928	55,570	24,526	33,239	42,604	692,890	
⑥資本的支出(千円)	243	6,943	-	-	595	-	167	-	15,840	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	19,001	40,070	32,670	37,935	78,426	33,443	49,534	56,778	871,927	
参考情報	経費率(=②/①)	33.7%	20.6%	23.6%	20.7%	24.6%	17.7%	18.0%	23.1%	21.8%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	3,291	5,546	3,290	5,236	15,260	3,776	5,744	8,213	118,611
	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

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278)平成25年7月期決算短信

【参考情報】借入金明細表

(単位:千円)

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注3) (注4)	返済期限 (注8)	用途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.769%	平成25年4月30日	(注5)	有担保 無保証 (注9)
	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	1,000,000	-	1,000,000	-	1.169%	平成25年4月30日 (注6)		
	株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.650%	平成26年4月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.650%	平成26年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	-	830,000	-	830,000	1.100%	平成26年4月30日 (注7)		
	小計	3,000,000	2,830,000	3,000,000	2,830,000				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行(注2)	2,000,000	-	-	2,000,000	0.809%	平成26年4月30日	(注5)	有担保 無保証 (注9)
	株式会社あおぞら銀行(注2)	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行(注2)	1,000,000	-	-	1,000,000				
	小計	-	-	-	5,500,000				
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.060%	平成27年4月30日	(注5)	有担保 無保証 (注9)
	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	1.053%	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	-	-	10,000,000				
合計	18,500,000	2,830,000	3,000,000	18,330,000					

(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。

	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	6,500,000	3,500,000	-	-

(注2) 当期より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) 借入金は、全て変動金利による借入れです。

(注4) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第四位以下を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利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5) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注6) 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ています。

(注7) 平成26年3月31日に100百万円、最終元本返済期日に730百万円をそれぞれ返済します。また、平成26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26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100百万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8) 上記(注6)及び(注7)を除き、借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。

(注9) 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、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。