

平成 24 年 7 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 9 月 18 日

不動産投資信託証券発行者名	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	上場取引所	東証
コード番号	3278	URL	http://www.kdr-reit.com/
代表者	執行役員	田中 晃	
資産運用会社名	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社		
代表者	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 24 年 10 月 26 日	分配金支払開始予定日	平成 24 年 10 月 22 日
決算補足説明資料作成の有無	☑・無		
決算説明会開催の有無	☑・無 (アナリスト・機関投資家向け)		

(百万円未満切捨て)

1. 平成 24 年 7 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 11 月 15 日～平成 24 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 %
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	%	%	%	%	%
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 (28,902 口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成 24 年 4 月 26 日時点とみなして、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、当期は第 1 期であるため該当はありません。

④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	%	%
24年7月期	3,378	254	0	0	100.0	1.8

(注) 配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数第 1 位未満を四捨五入して表示しています。配当性向＝分配金総額 (利益超過分配金は含まない) / 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
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
24年7月期	285	△31,424	32,199	1,060

2. 平成25年1月期の運用状況の予想（平成24年8月1日～平成25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
25年1月期	1,104 (99.6)	613 (82.1)	461 (80.1)	460 (80.6)	6,100	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成25年1月期） 6,100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） | 24年7月期 | 75,440口 |
| ② 期末自己投資口数 | 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さまざま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9ページ「平成25年1月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下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

投資法人の仕組み

有価証券届出書（平成24年3月23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

有価証券届出書（平成24年3月23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 投資法人の主な経緯

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、東日本大震災の復興需要や個人消費といった内需が下支えとなり、緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、欧州債務危機の影響が、世界経済全体の減速にも波及し始めており、先行きについては不透明な状況が続いています。

一方で、賃貸住宅市場は、稼働率及び家賃水準ともに、高額賃料帯の物件を除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、総じて人口集中が継続しており、賃貸住宅への安定的な需要が見込まれるとともに、供給面は低位で推移しており、当面良好な需給環境が続くものと思われます。

また、不動産売買市場は、リーマンショック後の取引停滞から回復しつつあり、資金調達環境は安定し、投資家の投資意欲は戻りつつあります。他方、投資対象となる賃貸住宅等の市場への供給は依然限られた状況にありますが、完全な回復に至っていません。賃貸住宅は、資産規模が比較的小さく、再販業者等も含めて資金が集まりやすいため、流通市場は活性化の基調にあるものと思われます。

J-REIT市場では、本投資法人のほか、本年6月にアクティビア・プロパティーズ投資法人も東京証券取引所に上場し、上場銘柄数が35となりました。そのほか、既存銘柄の公募増資も継続して実施されています。

③ 運用状況

(A) 資産の取得

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、運用を開始しま

した。

上記により、第1期末（平成24年7月31日）時点におけるポートフォリオは、以下のとおりとなりました。

立地 (利便性・地位・特殊) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	所在地	タイプ (注4)	取得価格 (千円) (注5)	取得日
地位	東京 経済 圏 (注2)	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	スモール・ファミリー	4,700,000	平成24年5月1日
地位		T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	スモール・ファミリー	1,320,000	平成24年5月1日
利便性		T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	スモール・ファミリー	1,775,000	平成24年5月1日
利便性		T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	スモール・ファミリー	822,000	平成24年5月1日
地位		T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	シングル	1,488,000	平成24年5月1日
利便性		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	シングル	650,000	平成24年5月1日
利便性		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	ファミリー	2,830,000	平成24年5月1日
地位		T-8	ニチイホームたまプラーザ（底地）	神奈川県川崎市	—	960,000	平成24年4月26日
地位		T-9	コスモハイム元住吉（底地）	神奈川県川崎市	—	1,750,000	平成24年4月26日
特殊		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	ファミリー	637,000	平成24年5月1日
利便性		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	シングル	1,480,000	平成24年5月1日
利便性		T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	スモール・ファミリー	1,150,000	平成24年5月1日
利便性	地方 経済 圏 (注3)	R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	スモール・ファミリー	582,500	平成24年5月1日
地位		R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	シングル	1,015,000	平成24年5月1日
利便性		R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市	ファミリー	1,120,000	平成24年5月1日
利便性		R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市	スモール・ファミリー	1,080,000	平成24年5月1日
利便性		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	スモール・ファミリー	2,910,000	平成24年5月1日
利便性		R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	シングル	1,015,000	平成24年5月1日
地位		R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	ファミリー	1,510,000	平成24年5月1日
利便性		R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	スモール・ファミリー	1,680,000	平成24年5月1日
合計						30,474,500	

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

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

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

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

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

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

(B) 保有不動産の管理運用

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し、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 会社と連携し、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連携し、リーシング活動の強化を行いました。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、運用物件毎の特性に応じた機動的な営業活動を計画的に行いました。上記の結果、ポートフォリオ全体（底地を除く）の稼働率は第 1 期末（平成 24 年 7 月 31 日）時点で 94.0%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、94.6%になります。

(C) 資金調達

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

第 1 期においては、平成 24 年 4 月 26 日に東京証券取引所への新規上場による公募増資を行い、13,623 百万円を調達し、第 1 期末（平成 24 年 7 月 31 日）における出資総額は 13,773 百万円となりました。

また、有利子負債の調達においては、資産の取得に合わせた資金の借入れを行い、第 1 期末時点の借入金は 18,500 百万円となりました。資金の借入れに際しては、金利動向を含めた金融環境を踏まえ、以下のように複数の借入れを組み合わせ、返済期限の分散化を図るとともに、変動金利を活用した金利コストの最適化を実現しています。その結果、第 1 期末の借入金の平均残存年数は 2.3 年、加重平均金利は 0.96%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 56.1%となりました。

区分 (注 1)	借入先	借入残高	金利 (注 2)	借入日	最終元本返済日 (注 3)	摘要 (注 4)
シリーズ 1-A (短期)	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京 UFJ 銀行	2,000 百万円	年率 0.78000% (平成 24 年 7 月 31 日から 8 月 31 日までの金利)	平成 24 年 5 月 1 日	平成 25 年 4 月 30 日	有担保 無保証
シリーズ 1-E (短期)	株式会社三井住友銀行	1,000 百万円	年率 1.18000% (平成 24 年 7 月 31 日から 8 月 31 日までの金利)	平成 24 年 5 月 1 日	平成 25 年 4 月 30 日 (注 5)	有担保 無保証
短期合計		3,000 百万円				
シリーズ 1-B (長期)	株式会社三井住友銀行 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	5,500 百万円	年率 0.83000% (平成 24 年 7 月 31 日から 8 月 31 日までの金利)	平成 24 年 5 月 1 日	平成 26 年 4 月 30 日	有担保 無保証
シリーズ 1-C (長期)	株式会社三井住友銀行 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	6,500 百万円	年率 1.02833% (平成 24 年 7 月 31 日から 10 月 31 日までの金利)	平成 24 年 5 月 1 日	平成 27 年 4 月 30 日	有担保 無保証
シリーズ 1-D (長期)	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京 UFJ 銀行	3,500 百万円	年率 1.07833% (平成 24 年 7 月 31 日から 10 月 31 日までの金利)	平成 24 年 5 月 1 日	平成 28 年 4 月 30 日	有担保 無保証
長期合計		15,500 百万円				
借入合計		18,500 百万円				

(注 1) 短期借入金とは借入日から返済期日までが 1 年以下の借入れをいいます。ただし、借入日から 1 年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を当該翌営業日とし、1 年超となった借入れは、短期借入金に含まれます。長期借入金とは借入日から返済期日までが 1 年超の借入れをいいます。

(注 2) 上記借入れは、全て変動金利による借入れです。

(注 3) 上記借入れの返済方法は、「シリーズ 1-E」を除き、全て期日一括返済です。

(注 4) 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。

(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、元本返済予定金額である 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。

④ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益 553 百万円、営業利益 336 百万円、経常利益 256 百万円、当期純利益 254 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従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第 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 254,836,320 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 3,378 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、引き続き内需が牽引すると見込まれるものの、震災復興需要の衰勢や、欧州債務危機の再燃、それに伴う世界経済の停滞とさらなる円高進行の懸念が存在し、下振れリスクにも留意が必要です。

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期待されますが、平成 26 年以降の消費税増税による影響は今後注視していく必要があると考えています。

不動産売買市場においては、資金調達環境の安定を背景に、緩やかながら回復基調が続くことが期待されます。

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、資産規模を拡大し資産の取得に努め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の追求を図り、賃貸利益の確保を行います。

（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1月期（平成24年8月1日～平成25年1月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	1,104 百万円
営業利益	613 百万円
経常利益	461 百万円
当期純利益	460 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25年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

（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1月期（平成24年8月1日～平成25年1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1月期：平成24年8月1日～平成25年1月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年7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1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、物件合計の期末稼働率は、平成25年1月末に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。
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、平成25年1月期に191百万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。従いまして平成24年7月31日現在保有する20物件については、平成25年度の固定資産税及び都市計画税等の金額が判明した期から費用計上されることとなります。 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む。）として、平成25年1月期に133百万円を見込んでいます。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本書の日付現在、18,500百万円の借入残高があります。 平成25年1月末までに借入残高18,500百万円に変動がない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、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（平成24年3月23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)

		当期 (平成24年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		549,498
信託現金及び信託預金	※1	510,807
営業未収入金		5,617
前払費用		13,576
繰延税金資産		25
未収消費税等		75,195
流動資産合計		1,154,721
固定資産		
有形固定資産		
土地		2,771,103
信託建物		14,688,904
減価償却累計額		△ 90,792
信託建物（純額）	※1	14,598,112
信託構築物		115,727
減価償却累計額		△ 1,693
信託構築物（純額）	※1	114,034
信託機械及び装置		316,923
減価償却累計額		△ 3,242
信託機械及び装置（純額）	※1	313,681
信託工具、器具及び備品		156
減価償却累計額		△ 0
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	156
信託土地	※1	13,766,909
有形固定資産合計		31,563,998
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金		10,156
長期前払費用		152,388
投資その他の資産合計		162,544
固定資産合計		31,726,542
繰延資産		
創立費		45,143
投資口交付費		67,809
繰延資産合計		112,952
資産合計		32,994,216

(単位：千円)

		当期 (平成24年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金		33,747
短期借入金	※1	3,000,000
未払金		23,979
未払費用		486
未払法人税等		1,378
前受金		153,978
預り金		8,534
流動負債合計		3,222,105
固定負債		
長期借入金	※1	15,500,000
信託預り敷金及び保証金		243,786
固定負債合計		15,743,786
負債合計		18,965,892
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		13,773,456
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		254,868
剰余金合計		254,868
投資主資本合計		14,028,324
純資産合計	※2	14,028,324
負債純資産合計		32,994,216

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		当期	
		自 平成23年11月15日	至 平成24年7月31日
<hr/>			
営業収益			
貸貸事業収入	※1	512,271	
その他貸貸事業収入	※1	41,207	
営業収益合計		<hr/>	553,479
営業費用			
貸貸事業費用	※1	169,797	
資産運用報酬		13,517	
資産保管手数料		1,718	
一般事務委託手数料		6,089	
役員報酬		6,412	
その他営業費用		19,068	
営業費用合計		<hr/>	216,603
営業利益		<hr/>	336,875
営業外費用			
支払利息		44,968	
融資手数料		21,604	
創立費償却		7,490	
投資口交付費償却		6,590	
営業外費用合計		<hr/>	80,654
経常利益		<hr/>	256,220
税引前当期純利益		<hr/>	256,220
法人税、住民税及び事業税			1,378
法人税等調整額			△ 25
法人税等合計		<hr/>	1,352
当期純利益		<hr/>	254,868
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		<hr/>	254,868

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	当期	
	自 平成23年11月15日	至 平成24年7月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高		—
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
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高		—
当期変動額		
当期純利益		254,868
当期変動額合計		254,868
当期末残高		254,868
剰余金合計		
当期首残高		—
当期変動額		
当期純利益		254,868
当期変動額合計		254,868
当期末残高		254,868
投資主資本合計		
当期首残高		—
当期変動額		
新投資口の発行		13,773,456
当期純利益		254,868
当期変動額合計		14,028,324
当期末残高		14,028,324
純資産合計		
当期首残高		—
当期変動額		
新投資口の発行		13,773,456
当期純利益		254,868
当期変動額合計		14,028,324
当期末残高		14,028,324

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	当 期
		自 平成 23 年 11 月 15 日 至 平成 24 年 7 月 31 日
I 当期末処分利益		254,868,251 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)
III 次期繰越利益		31,931 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>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当期	
	自 平成23年11月15日 至 平成24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		256,220
減価償却費		95,728
創立費償却		7,490
投資口交付費償却		6,590
支払利息		44,968
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 5,617
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)		△ 13,576
営業未払金の増減額 (△は減少)		33,296
未払金の増減額 (△は減少)		23,979
前受金の増減額 (△は減少)		153,978
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△ 152,388
創立費の支払額		△ 52,633
その他		7,589
小計		330,430
利息の支払額		△ 44,481
営業活動によるキャッシュ・フロー		285,949
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
信託有形固定資産の取得による支出		△ 28,888,170
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
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		247,835
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 31,424,698
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
財務活動によるキャッシュ・フロー		32,199,055
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,060,305
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,060,305

(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（信託財産を含む） 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、以下のとおりです。 建物 3～62年 構築物 3～22年 機械及び装置 8～27年 工具、器具及び備品 30年</p> <p>(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。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>
<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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、68,042千円です。</p>
<p>4. 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が可能であり、かつ、価値の変動について僅少の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>5. 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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 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> <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。

当期 (平成 24 年 7 月 31 日)	
信託現金及び信託預金	510,807 千円
信託建物	14,598,112 千円
信託構築物	114,034 千円
信託機械及び装置	313,681 千円
信託工具、器具及び備品	156 千円
信託土地	13,766,909 千円
合計	29,303,701 千円

担保を付している債務は、次のとおりです。

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

当期 (平成 24 年 7 月 31 日)
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)

		当期 自 平成23年11月15日 至 平成24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	444,785
	地代収入	41,330
	共益費収入	26,155
	計	512,271
	その他賃貸事業収入	
	駐車場収入	21,066
	その他収入	20,140
	計	41,207
	不動産賃貸事業収益合計	553,479
B.	不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用	
	管理委託費	37,483
	水道光熱費	6,236
	公租公課	10
	修繕費	10,267
	保険料	1,179
	信託報酬	4,341
	減価償却費	95,728
	その他賃貸事業費用	14,548
	不動産賃貸事業費用合計	169,797
C.	不動産賃貸事業損益 (A-B)	383,681

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	当期 自 平成23年11月15日 至 平成24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
発行済投資口数	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

	当期 自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日
現金及び預金	549,498 千円
信託現金及び信託預金	510,807 千円
現金及び現金同等物	1,060,305 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

	当期 (平成24年7月31日)
1年内	204,104 千円
1年超	6,087,379 千円
合計	6,291,484 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。なお、平成24年7月31日現在デリバティブ取引は行っていません。

(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、返済日は最長で第1期末（平成24年7月31日）後3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。

(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。

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等により、当該リスクを管理しています。

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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

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らないことから、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。

(注2) 金銭債権の決算日（平成24年7月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
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

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成24年7月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	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	—	—

〔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

当期 (平成24年7月31日)	
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	25千円
繰延税金資産合計	25千円
繰延税金資産の純額	25千円

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

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

〔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

当期（自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

当期（自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期（自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期（自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日）

属性	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)	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。

〔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（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		当期 自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日
貸借対照表計上額		
	期首残高	—
	期中増減額	31,563,998
	期末残高	31,563,998
期末時価		31,716,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権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)です。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

〔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）

当期（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営業収益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) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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営業収益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〕

	当期 自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日
1口当たり純資産額	185,953 円
1口当たり当期純利益	8,818 円 (3,378 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。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、以下のとおりです。

	当期 自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日
当期純利益（千円）	254,868
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
期中平均投資口数（口）	28,902

〔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、デリバティブ取引、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

当期における増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年11月15日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成24年4月25日	公募増資	74,690	75,440	13,623	13,773	(注2)

(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

本書の日付現在における役員の状況は、下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	田中 晃	昭和62年4月 平成12年9月 平成16年1月 平成18年9月 平成20年4月 平成21年12月 平成22年2月 平成22年3月 平成23年8月 平成23年11月	安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社） ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 （現 ケネディクス株式会社） ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社（現 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社）出向 執行役員COO ケネディクス株式会社 執行役員 戦略投資部長 ケネディクス株式会社 上席執行役員 戦略投資部長 ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 取締役 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 ケネディクス株式会社 取締役 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社出向 代表取締役（現任） ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任）	—
監督役員	千葉 理	昭和62年4月 平成15年4月 平成16年10月 平成18年10月 平成22年4月 平成23年11月	三菱商事株式会社 最高裁判所司法研修所 弁護士登録（第二東京弁護士会所属） 曙総合法律事務所（現任） 桐蔭横浜大学法科大学院客員教授 桐蔭横浜大学法科大学院准教授（現任） ケネディクス・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任）	—
	小川 聡	平成元年10月 平成5年3月 平成10年1月 平成10年4月 平成23年11月	中央新光監査法人（現 みすず監査法人） 公認会計士登録 小川公認会計士事務所設立（現任） 税理士登録 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任）	—

(注) 田中晃は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき平成23年11月28日付で金融庁長官に対して届け出しています。

(2) 資産運用会社の役員

本書の日付現在における役員の様子は、下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長 (常勤)	田中 晃 (注)	前記「(1) 投資法人の役員」をご参照下さい。		—
取締役 投資運用部門長 (常勤)	児島 直人	昭和61年4月 平成14年11月 平成16年4月 平成18年4月 平成21年3月 平成23年8月	日本生命保険相互会社 国際金融部国際不動産課 英国不動産投資現地法人出向 国際業務部国際総務グループ 米国不動産投資現地法人出向 生駒シービー・リチャードエリス株式会社 国際事業本部投資営業部 AMB ブラックパイン アクイジション ケネディクス株式会社 海外事業部 ケネディクス株式会社 経営企画部 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 出向 取締役投資運用部門長 (現任)	—
取締役 財務企画部門長 (常勤)	中尾 彰宏	平成9年4月 平成11年2月 平成19年6月 平成20年10月 平成23年8月	日興証券株式会社 (現 SMBC 日興証券株式会社) 第一引受部 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 (現 シティグループ証券株式会社) 投資銀行本部 ケネディクス株式会社 財務経理部 ケネディクス株式会社 経営企画部 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 出向 取締役財務企画部門長 (現任)	—
監査役 (非常勤)	戸田 淳	昭和62年4月 平成6年6月 平成10年8月 平成13年2月 平成16年5月 平成22年9月 平成23年8月 平成24年2月 平成24年6月	株式会社三菱銀行 (現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 長原支店 株式会社東京三菱銀行 (現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 米州本部米州営業部 モルガン・スタンレー証券会社 (現 モルガン・スタンレーMUFU証券株式会社) 投資銀行本部 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 (現 シティグループ証券株式会社) 投資銀行本部 UBS証券株式会社 投資銀行本部 ケネディクス株式会社 経営企画部 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 出向 監査役 (現任) タッチストーン・キャピタル証券株式会社 出向 タッチストーン・キャピタル・マネジメント株式会社 出向 マネージング・ディレクター 投資アドバイザー一部 (現任)	—

(注) 田中晃は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき平成23年11月28日付で金融庁長官に対して届け出ています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域区分等	第 1 期 平成 24 年 7 月 31 日現在	
		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
	地方経済圏 (注 2)	11,386,803	34.5
信託不動産合計		28,792,894	87.3
不動産	東京経済圏 (注 1)	2,771,103	8.4
不動産合計		2,771,103	8.4
預金その他の資産		1,430,218	4.3
資産総額計		32,994,216	100.0

	第 1 期 平成 24 年 7 月 31 日現在	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注 4)
負債総額 (注 5)	18,965,892	57.5
純資産総額 (注 5)	14,028,324	42.5
資産総額計	32,994,216	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 2 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 投資資産の概要

物件 番号	不動産等の名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸 戸数 (戸) (注5)	テナント の総数 (注6)	賃貸事業収入 (注7)	
								(千円)	構成 割合 (%)
T-1	KDX代官山レジデンス	5,338.99	5,016.79	94.0	86	80	1	75,092	13.6
T-2	KDX代々木レジデンス	1,593.93	1,524.91	95.7	50	48	1	22,862	4.1
T-3	KDX大伝馬レジデンス	2,353.23	2,134.17	90.7	54	49	1	27,271	4.9
T-4	KDX岩本町レジデンス	1,131.24	1,131.24	100.0	36	36	1	14,028	2.5
T-5	KDX文京千石レジデンス	2,054.10	1,872.83	91.2	77	69	1	22,523	4.1
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1,054.83	1,007.35	95.5	41	39	1	11,985	2.2
T-7	KDX志村坂上レジデンス	6,117.48	5,900.97	96.5	85	82	1	51,064	9.2
T-8	ニチイホームたまプラーザ（底地）	—	—	—	—	—	—	18,240	3.3
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	—	—	—	—	—	—	23,090	4.2
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	2,123.46	2,062.96	97.2	35	34	1	12,619	2.3
T-11	KDX千葉中央レジデンス	3,546.91	3,438.51	96.9	106	103	1	30,547	5.5
T-12	KDX川口幸町レジデンス	2,491.66	2,246.03	90.1	61	55	1	22,611	4.1
R-1	KDX豊平三条レジデンス	2,868.75	2,700.26	94.1	63	59	1	14,037	2.5
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	3,330.15	3,225.20	96.8	92	90	1	24,331	4.4
R-3	KDX泉レジデンス	2,798.20	2,437.94	87.1	40	35	1	20,736	3.7
R-4	KDX千早レジデンス	2,936.40	2,905.10	98.9	92	91	1	23,324	4.2
R-5	KDX堀筋本町レジデンス	6,385.70	5,855.96	91.7	160	148	1	54,697	9.9
R-6	KDX新町レジデンス	2,146.02	2,077.53	96.8	94	91	1	20,077	3.6
R-7	KDX宝塚レジデンス	4,631.16	4,033.72	87.1	80	71	1	27,531	5.0
R-8	KDX清水レジデンス	6,255.16	6,008.38	96.1	148	142	1	36,805	6.6
合計		59,157.37	55,579.85	94.0	1,400	1,322	18	553,479	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積（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2) 「賃貸面積」は、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に表示された面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体（ただし、底地を除く）の平成24年7月31日現在の稼働率を記載しています。なお、底地の賃貸面積及び賃貸可能面積（6,676㎡）を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、94.6%になります。

(注4) 「賃貸可能戸数」には、賃貸が可能な住戸（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5) 「賃貸戸数」は、実際エンド・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住戸を記載しています。

(注6) 「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24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7) 「賃貸事業収入」は、各物件の第1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。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。

② 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	帳簿価額 (百万円)	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 PML 値 (%) (注 4)
			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)	
					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	4,806	F	4,800	4,860	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	1,357	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	1,835	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	854	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	1,532	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	676	F	716	723	5.1	709	4.9	5.3	T	-	48,748	5.07
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,935	F	2,960	2,980	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)	983	F	960	-	-	960	6.0	6.8	-	-	-	-
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	1,787	F	1,750	-	-	1,750	5.1	5.3	-	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	658	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	1,544	D	1,500	1,510	5.8	1,500	5.6	6.0	T	-	109,980	6.48
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,203	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	616	F	625	626	6.3	624	6.1	6.5	H	480	37,990	0.92
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,068	D	1,080	1,090	6.2	1,070	6.0	6.4	H	750	48,900	2.27
R-3	KDX泉レジデンス	1,168	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	1,134	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	3,012	F	3,000	3,020	5.6	2,980	5.4	5.8	T	-	148,180	5.22
R-6	KDX新町レジデンス	1,055	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	1,577	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	1,753	F	1,750	1,760	6.0	1,740	5.8	6.2	H	2,050	88,710	5.41
合計 (注 5)		31,563	-	31,716	29,260	-	31,432	-	-	-	9,670	1,113,269	5.51

(注 1) 「鑑定評価書」については、本資産運用会社からの依頼により、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」) が取得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、百万円以下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、現時点 (平成 24 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、本資産運用会社からの委託により、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、取得予定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実施し、平成 23 年 10 月 (T-10 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上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注 4) PML 値については、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。

③ 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、現在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、以下のとおりです。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	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8月 至平成25年1月	25,000	—	—
T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	インターホン改修工事	自平成24年8月 至平成25年1月	2,000	—	—
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8月 至平成25年1月	1,500	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期中において、資本的支出はポートフォリオ全体で449千円であり、修繕費に計上した10,267千円と合わせ、合計10,717千円の工事を実施しています。

(C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

営業期間	第1期	
	自	至
	平成23年11月15日	平成24年7月31日
当期首積立金残高	—千円	
当期積立額	—千円	
当期積立金取崩額	—千円	
次期繰越額	—千円	

(3) 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1期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は、以下のとおりです。

<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）	75,092千円
全賃貸事業収入の合計に占める割合（注3）	13.6%
総賃貸面積（注4）	5,338.99㎡
総賃貸可能面積（注4）	5,016.79㎡
期末稼働率	平成24年7月31日 94.0%

（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1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） 小数点以下第2位を四捨五入しています。

（注4） 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、第1期末（平成24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24年7月31日現在において、全賃貸面積の10%を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名 （注1）	業種	物件 番号	物件名	賃貸面積 （㎡）	年間賃料 （千円） （注2）	敷金等 （千円） （注3）	契約満了予定日
株式会社タイセイ・ ハウジープロパティ	不動産 管理業	T-2	KDX 代々木レジデンス	1,524.91	87,501	9,554	平成25年4月30日
		T-3	KDX 大伝馬レジデンス	2,134.17	104,715	13,069	平成25年4月30日
		T-4	KDX 岩本町レジデンス	1,131.24	56,316	5,676	平成25年4月30日
		T-5	KDX 文京千石レジデンス	1,872.83	90,126	9,043	平成25年4月30日
		T-7	KDX 志村坂上レジデンス	5,900.97	189,764	35,525	平成25年4月30日
		T-11	KDX 千葉中央レジデンス	3,438.51	117,204	11,667	平成25年4月30日
		R-3	KDX 泉レジデンス	2,437.94	66,060	9,634	平成25年4月30日
		R-4	KDX 千早レジデンス	2,905.10	88,681	9,534	平成25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 塚筋本町レジデンス	5,855.96	202,548	7,972	平成25年4月30日
		R-6	KDX 新町レジデンス	2,077.53	79,428	1,548	平成25年4月30日

（注1） 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。

（注2） 「賃貸事業収入」は、各物件の第1期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てて「年間賃料」とは、平成24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（賃貸借契約書等上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場賃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3） 「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（返還不能な部分がある場合には、当該金額の控除後の金額）を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。

個別物件の収益状況 第1期 (平成23年11月15日～平成24年7月31日) : 260日間 ※平成24年7月31日現在

地域区分		東京経済圏											
物件番号		T001	T002	T003	T004	T005	T006	T007	T008	T009	T010	T011	T012
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)	4,806	1,357	1,835	854	1,532	676	2,935	983	1,787	658	1,544	1,203
	期末評価額(百万円)	4,800	1,410	1,850	861	1,580	716	2,960	960	1,750	644	1,500	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%	4.7%	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)	5,016.77	1,524.91	2,134.17	1,131.24	1,872.83	1,007.35	5,900.97	-	-	2,062.96	3,438.51	2,246.03
	稼働率 平成24年7月末	94.0%	95.7%	90.7%	100.0%	91.2%	95.5%	96.5%	-	-	97.2%	96.9%	90.1%
損益情報(第1期)	運用日数	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	97日	97日	92日	92日	92日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	75,092	22,862	27,271	14,028	22,523	11,985	51,064	18,240	23,090	12,619	30,547	22,611
	賃貸収入	68,678	21,627	26,432	13,600	21,094	11,726	46,164	18,240	23,090	12,117	28,274	21,058
	その他収入	6,414	1,234	838	428	1,429	259	4,899	-	-	502	2,272	1,552
	②賃貸事業費用合計(千円)	8,872	3,943	3,714	2,097	4,430	1,817	8,422	1	-	1,548	4,524	3,464
	管理委託費	4,297	2,004	2,014	1,222	1,981	1,078	4,290	-	-	1,079	2,784	1,859
	公租公課	0	4	1	0	0	0	0	-	-	-	0	-
	水道光熱費	2,139	176	204	188	245	96	516	-	-	172	314	180
	修繕費	652	738	483	108	716	286	1,210	-	-	40	316	500
	保険料	127	33	46	22	42	24	114	-	-	36	75	55
	信託報酬・その他	1,655	985	964	555	1,443	331	2,289	1	-	220	1,033	868
③NOI(=①-②)(千円)	66,220	18,919	23,557	11,931	18,093	10,167	42,642	18,239	23,090	11,071	26,022	19,146	
④減価償却費(千円)	7,340	2,508	5,129	2,535	3,274	2,387	10,414	-	-	1,982	8,564	3,526	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	58,879	16,410	18,427	9,395	14,819	7,779	32,227	18,239	23,090	9,088	17,458	15,619	
⑥資本的支出(千円)	-	-	182	-	-	-	156	-	-	109	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	66,220	18,919	23,374	11,931	18,093	10,167	42,485	18,239	23,090	10,961	26,022	19,146	
参考情報	経費率(=②/①)	11.8%	17.2%	13.6%	15.0%	19.7%	15.2%	16.5%	0.0%	0.0%	12.3%	14.8%	15.3%
	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◆)	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	-	-	◆	◆	◆

個別物件の収益状況 第1期 (平成23年11月15日～平成24年7月31日) : 260日間 ※平成24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		R001	R002	R003	R004	R005	R006	R007	R008	
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)	616	1,068	1,168	1,134	3,012	1,055	1,577	1,753	31,563
	期末評価額 (百万円)	625	1,080	1,150	1,130	3,000	1,100	1,630	1,750	31,716
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 (㎡)	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 (㎡)	2,700.26	3,225.20	2,437.94	2,905.10	5,855.96	2,077.53	4,033.72	6,008.38	55,579.85
損益情報 (第1期)	稼働率									
	平成24年7月末	94.1%	96.8%	87.1%	98.9%	91.7%	96.8%	87.1%	96.1%	94.0%
	運用日数	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	14,037	24,331	20,736	23,324	54,697	20,077	27,531	36,805	553,479
	賃貸収入	13,061	21,873	16,907	21,845	49,505	19,208	25,242	32,521	512,271
	その他収入	975	2,458	3,829	1,479	5,192	869	2,288	4,284	41,207
	②賃貸事業費用合計 (千円)	1,931	3,741	3,720	3,435	7,651	2,829	3,595	4,327	74,069
	管理委託費	1,108	2,110	1,784	1,980	3,022	1,052	1,244	2,566	37,483
	公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	10
	水道光熱費	152	304	104	279	532	198	221	209	6,236
修繕費	115	552	1,035	244	1,295	339	932	698	10,267	
保険料	48	59	51	59	146	43	77	114	1,179	
信託報酬・その他	505	714	743	871	2,653	1,195	1,119	738	18,890	
③NOI (=①-②) (千円)	12,106	20,589	17,016	19,889	47,046	17,247	23,935	32,477	479,409	
④減価償却費 (千円)	2,898	4,988	4,441	4,918	11,471	4,369	8,049	6,925	95,728	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	9,207	15,601	12,574	14,971	35,575	12,878	15,885	25,551	383,681	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	449	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	12,106	20,589	17,016	19,889	47,046	17,247	23,935	32,477	478,959	
参考情報	経費率 (=②/①)	13.8%	15.4%	17.9%	14.7%	14.0%	14.1%	13.1%	11.8%	13.4%
	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◆)	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	

※ 合計 :
取得金額加重平均運用日数