



ケネディクス・レジデンシャル投資法人

# 第1期(2012年7月期)決算説明資料

2012年9月19日



ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社

## 注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、ケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス・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」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載する予定です。

# 目次

1. 第1期(2012年7月期)決算概要
2. マーケット環境
3. 今後の戦略的方向性

ご参考資料

# 1. 第1期(2012年7月期)決算概要

## 第1期(2012年7月期)のハイライト

### ● 損益計算書

- ケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下「KDR」)設立以来、初となる決算であり物件取得後の運用期間が約3か月の変則決算
- 短期の運用期間かつ上場直後のオペレーションという収益がぶれやすい環境ながら、収益はほぼ計画通りの水準で着地
- 一口当たり分配金は当初予想(3,236円)を142円上回る3,378円

**分配金**

(物件運用日数 平均92.4日)

**3,378円**

**一口当たりFFO<sup>(注1)</sup>**

(物件運用日数 平均92.4日)

**4,834円**

注1: 「FFO」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費±売却損益」により算出しています。

### ● 貸借対照表

- 第1期においては、2012年4月26日に底地2物件、5月1日に住宅18物件の合計20物件、約305億円(取得価格)を取得
- 期末鑑定評価額の合計はIPO時に取得した鑑定評価額(価格時点2011年10月末)から253百万円増額しており、取得に係る経費・税金等を加味した物件簿価に対しても含み益を保有
- 低金利環境を鑑み、IPO時の資金調達に関しては過半を借入金で調達

**鑑定評価額**

(IPO時鑑定との差額)

**+253百万円**

**LTV<sup>(注2)</sup>**

(総資産ベース)

**56.1%**

注2: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。

### ● ポートフォリオ・パフォーマンス

- 物件取得直後の稼働率93.4%(2012年5月末)を7月末までに94.0%に改善、巡航速度として目標とする95.0%の達成を引き続き目指す
- 賃料に関しては、約3か月の運用期間を通じてほぼ同じ水準を維持
- 解約戸数88戸に対して新規契約92戸で純増4戸、更新時期到来戸数125戸に対して更新107戸で更新率85.6%

**稼働率<sup>(注3)</sup>**

(期末加重平均)

**94.0%**

**賃料単価<sup>(注4)</sup>**

(期末加重平均)

**9,355円/坪**

注3: ポートフォリオ全体(ただし、底地を除く)の稼働率を記載しています。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。

注4: 「賃料単価」には、店舗・事務所を含みません。

## 損益計算書の概要

(単位:百万円)

科目	実績	予想	予実差異	
<b>営業収益</b>	<b>¥553</b>	<b>¥559</b>	-6	-1.1%
賃貸事業収入	512	523	-9	-1.8%
その他賃貸事業収入	41	37	+3	+20.5%
<b>営業費用</b>	<b>¥216</b>	<b>¥223</b>	-6	-3.1%
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	74	89	-15	-17.1%
減価償却費	95	95	0	0.0%
その他	46	38	+8	+21.9%
<b>営業利益</b>	<b>¥336</b>	<b>¥336</b>	0	0.2%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	80	84	-4	-4.8%
支払利息等	66	65	+1	+2.4%
その他	14	19	-5	-28.5%
<b>経常利益</b>	<b>¥256</b>	<b>¥251</b>	+4	+1.8%
税引前当期純利益	256	251	+4	+1.8%
法人税等	1	0	+1	0.0%
<b>当期純利益</b>	<b>¥254</b>	<b>¥251</b>	+3	+1.3%
分配可能利益	254	251	+3	+1.3%
<b>一口当たり分配金</b>	<b>3,378円</b>	<b>3,236円</b>	+142円	+4.2%
NOI (Net Operating Income)	479	470	+8	+1.9%
FFO (Funds From Operation)	364	367	-2	-0.7%

期末稼働率95.0%の目標に対して実績94.0%であったため予想より下振れ。

新規契約時の礼金収入・解約時の原状回復工事収入等が予想より上振れ。

入居入替時にかかる管理委託費・原状回復費用等が予想より下振れ。

物件取得金額に対する減価償却の比率(年率)は1.25%

契約書作成費用等が予想より上振れ。

上場・公募に係る費用等をコストマネジメントにより計画よりも削減。

分配可能利益の上振れに加えて、IPO時のグリーンシュー未行使による発行済投資口数の前提変更(77,750口→75,440口)により上振れ。

創立費償却額及び投資口交付費償却額が予想より下振れ。

注: 「NOI」は、「営業収益-賃貸事業費用(減価償却費を除く)」により算出しています。  
 「FFO」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費+売却損益」により算出しています。

## 貸借対照表の概要

(単位:百万円)

科目	実績
<b>資産の部</b>	<b>¥32,994</b>
現預金	1,060
有形固定資産	31,563
(土地)	16,538)
(建物)	15,025)
その他(繰延資産、未払消費税等)	369
<b>負債の部</b>	<b>¥18,965</b>
有利子負債	18,500
(短期借入金)	3,000)
(長期借入金)	15,500)
預り敷金	243
その他(前受金、営業未払金等)	222
<b>純資産の部</b>	<b>¥14,028</b>
出資総額	13,773
未処分利益	254
LTV (Loan To Value)	56.1%
自己資本比率	42.5%
期末鑑定評価額	¥31,716
NAV (Net Asset Value)	¥13,925

預り敷金・未処分利益を差し引いたネットベースでの期末現預金残高は561百万円。

### 有形固定資産概要

物件数	20物件
取得価格合計	30,475百万円
期末簿価(2012年4月26日取得分:底地2物件)	2,771百万円
期末簿価(2012年5月1日取得分:住宅18物件)	28,792百万円
総賃貸可能面積	59,157.37m <sup>2</sup>
総賃貸可能戸数	1,400戸

IPO時に取得した20物件からなるポートフォリオ  
→物件の詳細については本資料31頁ご参照

2012年5月1日に国内金融機関4行より借入れを実行し、借入期間が1年から4年までの5本のローンにより総額185億円を調達。  
すべて変動借入れ・有担保による調達を行い、借入れコストを抑制。  
(※シリーズ1-C(総額65億円)については、2012年9月5日に金利キャップを購入し金利変動リスクを排除)  
→有利子負債の詳細については本資料14頁ご参照

### 出資金の概要

期末発行済投資口数	75,440口
一口当たり出資金	182,575円
一口当たりNAV(分配金控除後)	184,590円

設立時のスポンサー出資金とIPO時の投資口発行による調達資金の合計額。

IPO時に取得した鑑定評価額(31,463百万円、2011年10月末時点)より253百万円増額。

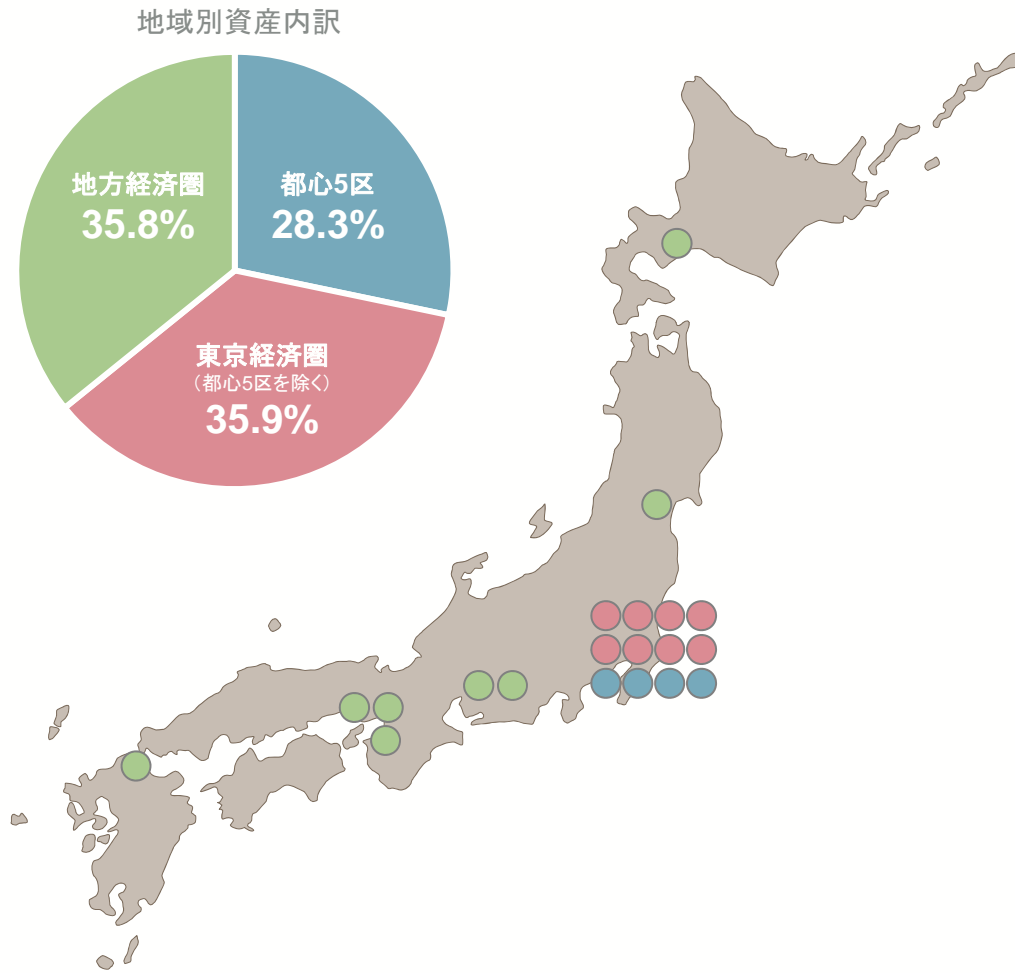
注: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。

「NAV」は、「出資総額+(期末鑑定評価額-有形固定資産)」により算出しています。(いずれも小数第2位を四捨五入)



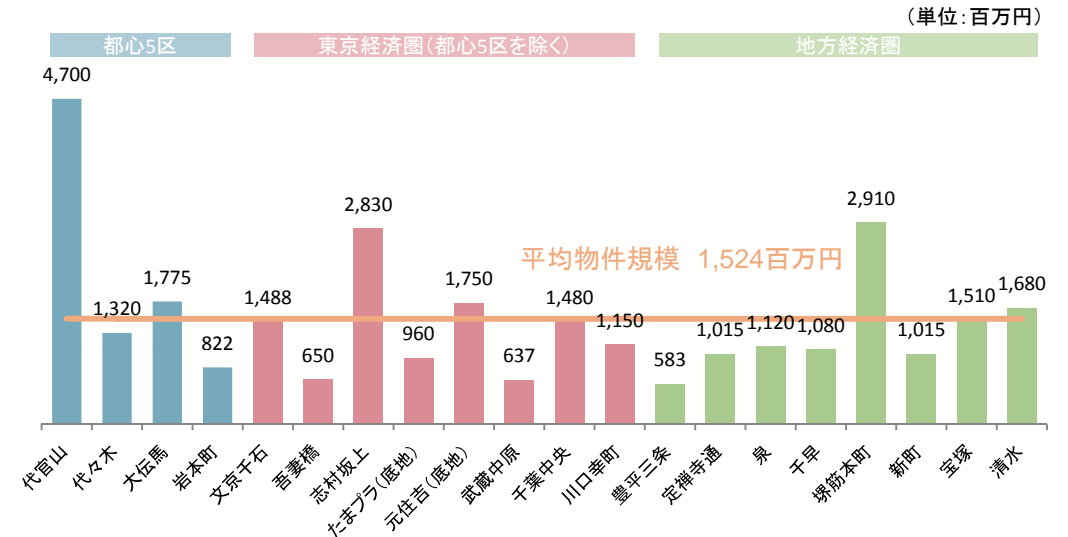
## ポートフォリオの概要

### ● 地域の分散状況(取得価格ベース)

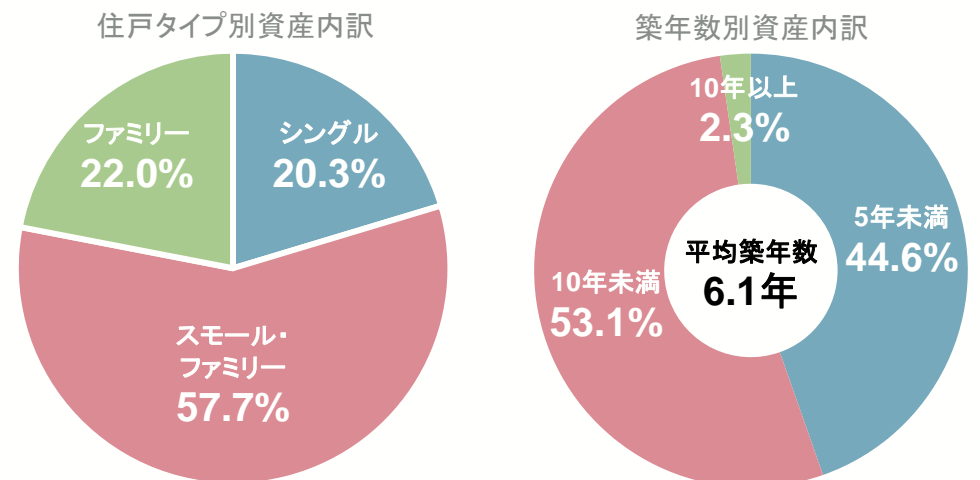


注: 都心5区は、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。  
東京経済圏は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。  
地方経済圏は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。

### ● 物件規模(取得価格ベース)



### ● 住戸タイプ・築年数の状況(取得価格ベース)



注: 築年数は、竣工日から平成24年7月末日までの期間における加重平均により算出しています。



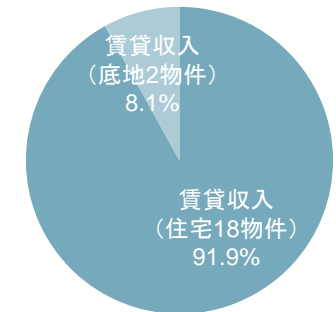
## ポートフォリオ・パフォーマンスの概要

(単位:百万円)

科目	全体	東京経済圏	地方経済圏
物件数	20物件	12物件	8物件
取得価格合計	¥30,474.5	¥19,562.0	¥10,912.5
取得後運用日数(加重平均)	92.4日	92.7日	92.0日
<b>賃貸事業収入</b>	<b>¥553.4</b>	<b>¥331.9</b>	<b>¥221.5</b>
賃貸収入	512.2	312.1	200.1
その他収入	41.2	19.8	21.3
<b>賃貸事業費用</b>	<b>¥74.0</b>	<b>¥42.8</b>	<b>¥31.2</b>
管理委託費	37.4	22.6	14.8
公租公課	0.0	0.0	-
水道光熱費	6.2	4.2	1.9
修繕費	10.2	5.0	5.2
保険料	1.1	0.5	0.5
信託報酬・その他	18.8	10.3	8.5
<b>NOI</b>	<b>¥479.4</b>	<b>¥289.0</b>	<b>¥190.3</b>
NOI利回り(年換算)	6.2%	5.8%	6.9%
減価償却費	95.7	47.6	48.0
減価償却比率(取得価格対比、年率)	1.2%	0.9%	1.8%
償却後NOI利回り(年換算)	5.0%	4.9%	5.1%

東京経済圏は、底地2物件を2012年4月26日、住宅18物件を2012年5月1日にそれぞれ取得。

賃貸収入のうち、長期契約である底地(2物件)からの収入は41百万円。



平成24年度の固定資産税・都市計画税は、物件取得時精算において取得簿価に計上。

主な修繕は、解約時の原状回復工事費用。

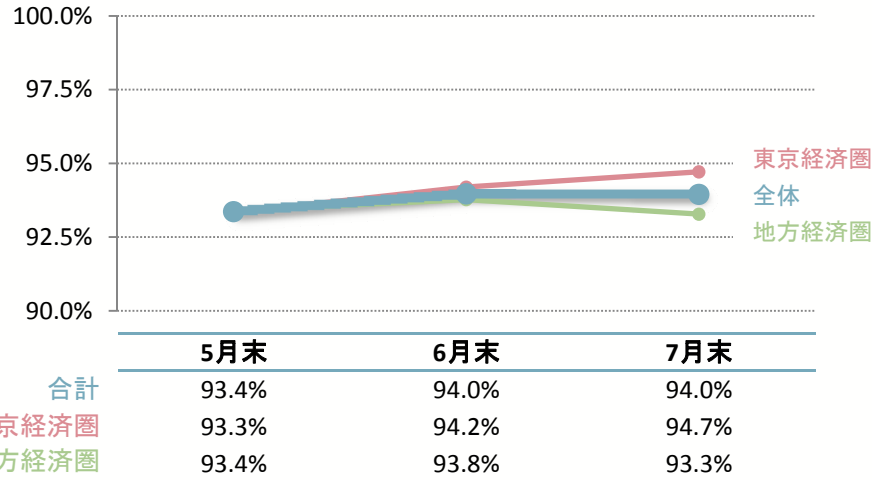
底地を除く18物件を信託受益権で保有。

東京経済圏は減価償却のない底地2物件を含み、物件簿価に占める建物割合も低いことから、減価償却比率は地方経済圏対比で低くなっている。なお、底地を除いた東京経済圏(10物件)の減価償却比率は1.1%

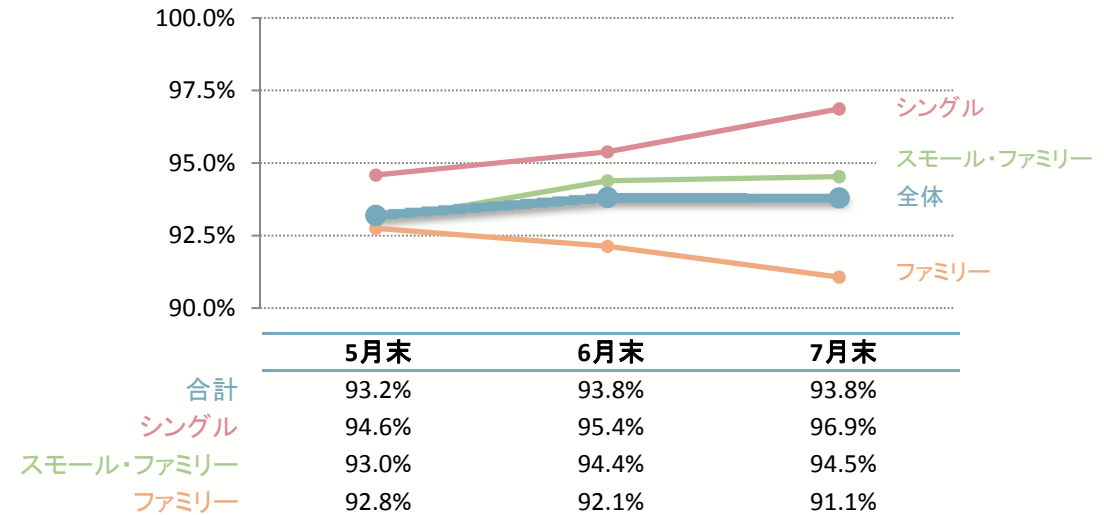
## 物件の稼働率及び賃料単価の推移

### ● 稼働率の推移

地域別稼働率

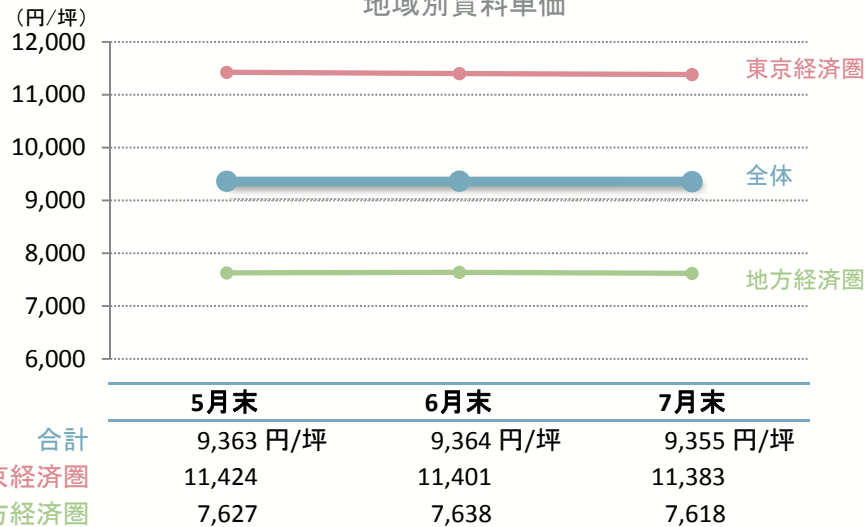


住戸タイプ別稼働率

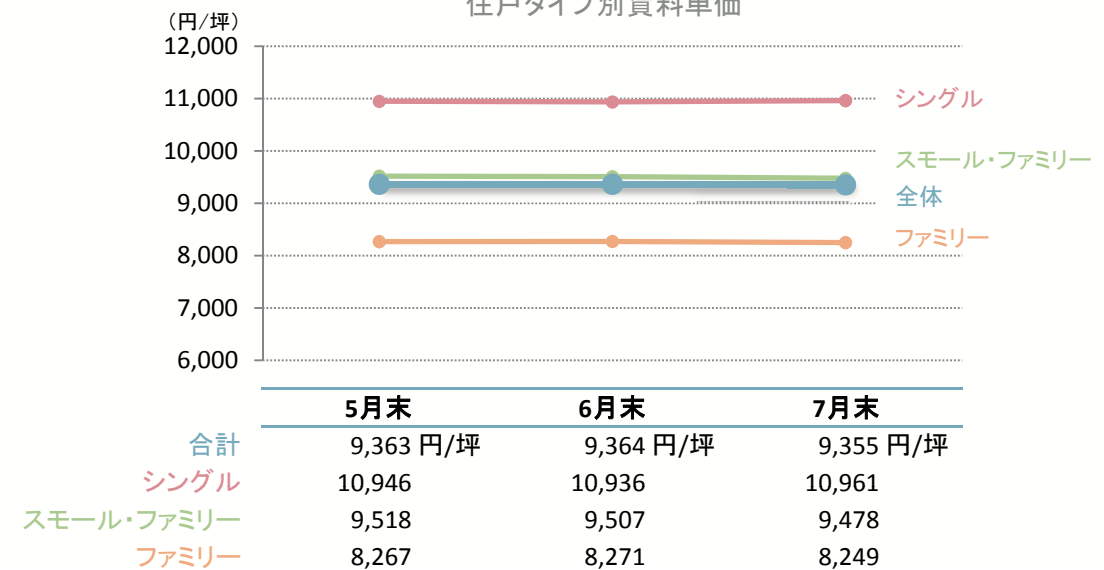


### ● 賃料単価の推移

地域別賃料単価



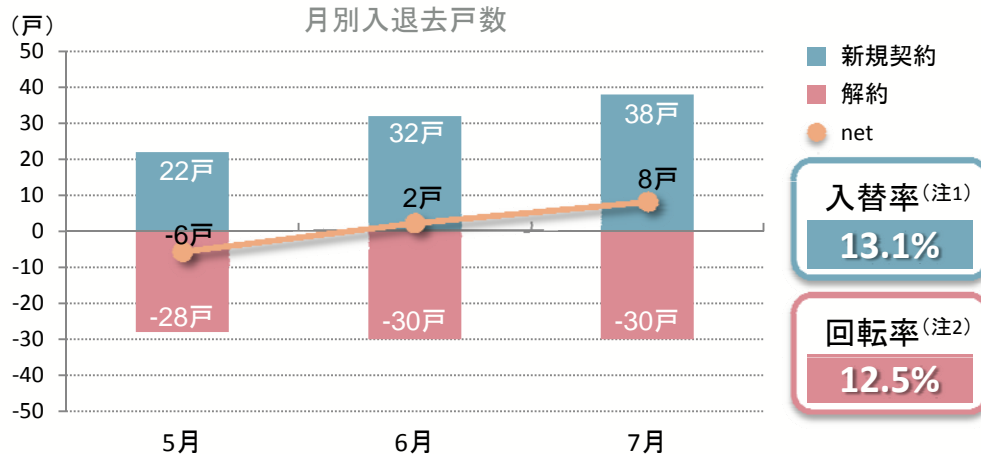
住戸タイプ別賃料単価



注: 「地域別賃料単価」「住戸タイプ別稼働率」「住戸タイプ別賃料単価」には、店舗・事務所を含みません。

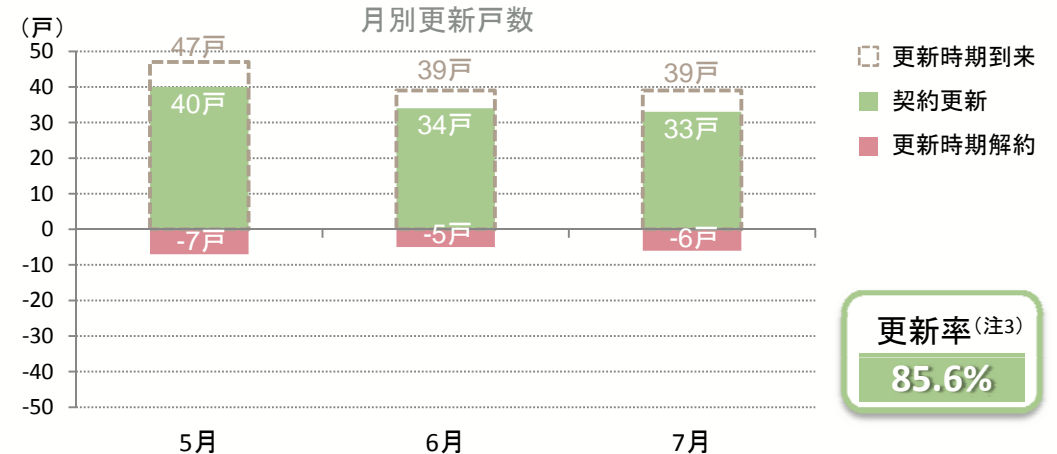
## 住居区画の入退去・更新動向

### ● 新規契約・解約戸数の推移



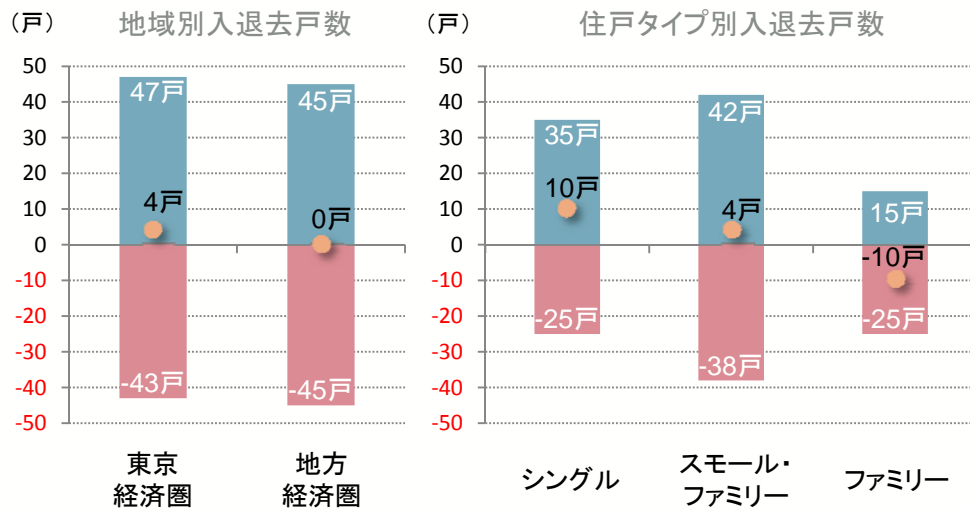
注1: 「入替率」は、「運用期間中の新規契約戸数×(182/92日)/賃貸可能住居戸数」により算出しています。  
 注2: 「回転率」は、「運用期間中の解約戸数×(182/92日)/賃貸可能住居戸数」により算出しています。  
 (いずれも小数第2位を四捨五入)

### ● 更新戸数の推移



注3: 「更新率」は、「運用期間中の契約更新戸数/運用期間中の更新時期到来戸数」により算出しています。  
 (小数第2位を四捨五入)

### ● 属性別の入退去戸数



### ● 入退去・更新区画の動態分析

#### 新規契約時の賃料増減

新規契約戸数	92戸	100.0%
賃料増額	32戸	34.8%
賃料据置	26戸	28.3%
賃料減額	34戸	37.0%

#### 契約更新時の賃料増減

更新戸数	107戸	100.0%
賃料増額	0戸	0.0%
賃料据置	105戸	98.1%
賃料減額	2戸	1.9%

#### 平均入居期間・平均空室期間

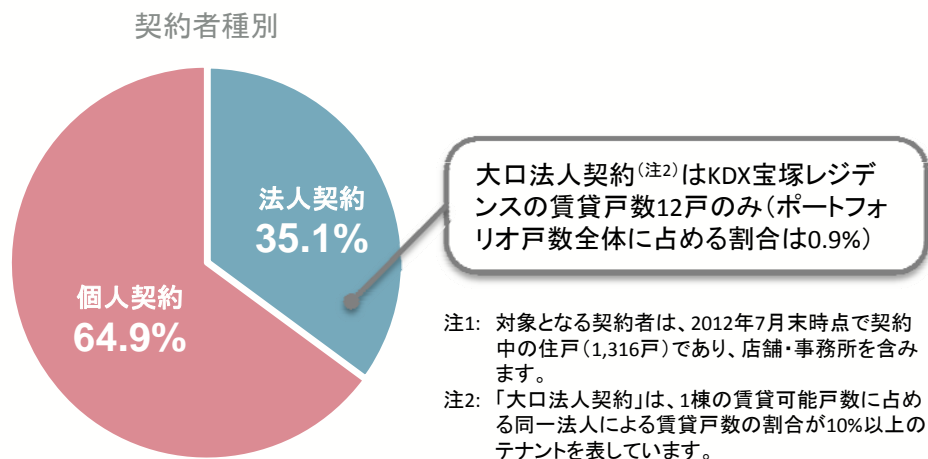
住戸タイプ	平均入居期間(注4) (日)	平均空室期間(注5) (日)
シングル	619	66
スモール・ファミリー	834	67
ファミリー	853	73
平均	778	67

注4: 「平均入居期間」は、運用期間中の解約テナント(88戸)の平均入居期間を算出しています。

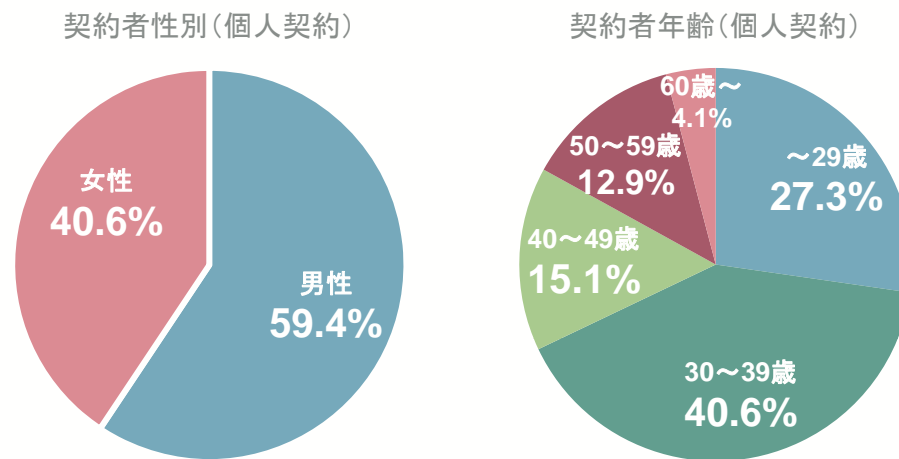
注5: 「平均空室期間」は、運用期間中の新規契約テナント(92戸)の平均空室期間を算出しています。  
 (いずれも小数第1位を四捨五入)

## テナント属性分析(2012年7月31日時点)

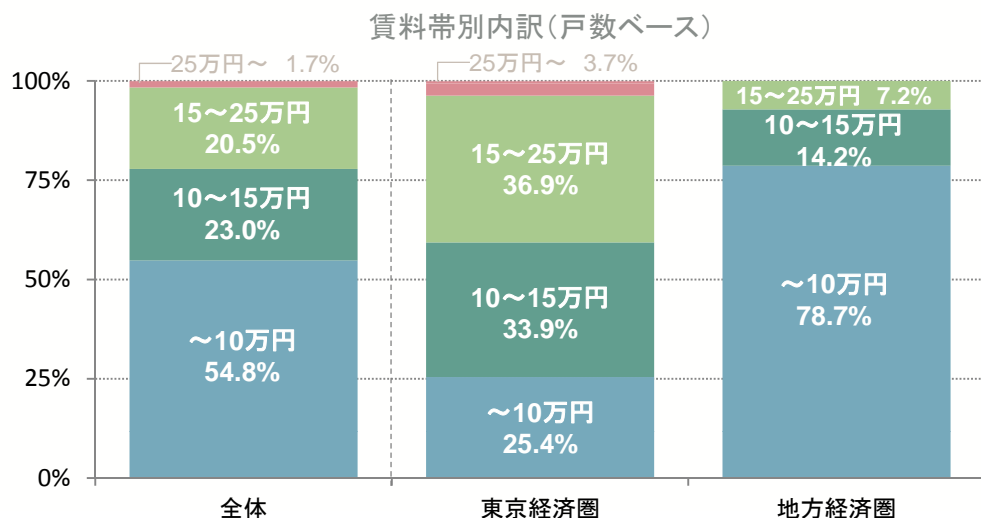
### ● 契約者<sup>(注1)</sup>の種別



### ● 個人契約の分類



### ● 契約中住戸の賃料帯別内訳<sup>(注2)</sup>



### ● 契約中住戸の1戸当たり平均賃料<sup>(注3)</sup>

住戸タイプ・地域別の1戸当たり平均賃料

住戸タイプ	地域	全体	東京経済圏	地方経済圏
シングル		82,321 円	94,353 円	70,230 円
スモール・ファミリー		116,488 円	165,876 円	84,225 円
ファミリー		169,702 円	186,552 円	152,852 円
全体		116,429 円	145,961 円	92,469 円

注3: 「契約中住戸の賃料帯別内訳」「契約中住戸の1戸当たり平均賃料」には、店舗・事務所を含みません。

## 鑑定評価額

地域	物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			直接還元法		DCF法				取得価格 (③)	差異 (②-③)	簿価 (④)	差異 (②-④)
				IPO (①)	第1期末 (②)	差異 (②-①)	還元利回り		割引率		最終還元利回り					
							IPO	第1期末	IPO	第1期末	IPO	第1期末				
東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	F	4,800	4,800	0	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	4,700	100	4,807	▲7
	T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,400	1,410	10	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,320	90	1,358	52
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,850	1,850	0	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,775	75	1,836	14
	T-4	KDX岩本町レジデンス	F	861	861	0	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	822	39	854	7
	T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,570	1,580	10	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,488	92	1,533	47
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	710	716	6	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	650	66	677	39
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	2,950	2,960	10	5.4%	5.4%	5.2%	5.2%	5.6%	5.6%	2,830	130	2,936	24
	T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	F	960	960	0	—	—	6.0%	6.0%	6.8%	6.8%	960	0	983	▲23
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,750	1,750	0	—	—	5.1%	5.1%	5.3%	5.3%	1,750	0	1,788	▲38
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	637	644	7	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	637	7	658	▲14
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,480	1,500	20	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	1,480	20	1,544	▲44
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,180	1,220	40	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,150	70	1,203	▲17
	小計			20,148	20,251	103							19,562	689	20,177	74
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	605	625	20	6.4%	6.3%	6.3%	6.1%	6.7%	6.5%	583	43	616	9
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,050	1,080	30	6.3%	6.2%	6.1%	6.0%	6.5%	6.4%	1,015	65	1,068	12
	R-3	KDX泉レジデンス	F	1,140	1,150	10	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	1,120	30	1,168	▲18
	R-4	KDX千早レジデンス	F	1,120	1,130	10	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	1,080	50	1,135	▲5
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	2,990	3,000	10	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	2,910	90	3,013	▲13
	R-6	KDX新町レジデンス	F	1,090	1,100	10	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	1,015	85	1,055	45
	R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,630	1,630	0	5.8%	5.8%	5.6%	5.6%	6.0%	6.0%	1,510	120	1,577	53
	R-8	KDX清水レジデンス	F	1,690	1,750	60	6.2%	6.0%	6.0%	5.8%	6.4%	6.2%	1,680	70	1,753	▲3
		小計			11,315	11,465	150							10,913	553	11,386
	合計			31,463	31,716	253							30,475	1,242	31,563	152

注: 鑑定評価書については、本資産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、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点(IPO:平成23年10月31日、第1期末: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。



## 財務の状況

### 借入一覧

第1期末時点 借入明細

トランシェ	当初借入日	返済期日	借入期間	残存期間	借入先	借入残高(百万円)	ベースレート	スプレッド
シリーズ1-A	2012/5/1	2013/4/30	1.0年	0.8年	三井住友、三菱東京UFJ	¥2,000	1M TIBOR	0.600%
シリーズ1-B	2012/5/1	2014/4/30	2.0年	1.8年	三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら、りそな	5,500	1M TIBOR	0.650%
シリーズ1-C	2012/5/1	2015/4/30	3.0年	2.8年	三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら、りそな	6,500	3M TIBOR	0.700%
シリーズ1-D	2012/5/1	2016/4/30	4.0年	3.8年	三井住友、三菱東京UFJ	3,500	3M TIBOR	0.750%
シリーズ1-E	2012/5/1	2013/4/30 (注1)	1.0年	0.8年	三井住友	1,000	1M TIBOR	1.000%
<b>合計</b>						<b>18,500</b>		

平均残存期間(注2) **2.3年**

平均借入金利(注3) **0.96%**

長期借入金比率 **83.8%**

固定比率※ **0.0%**

注1: シリーズ1-Eは、2013年3月31日に170百万円、2013年4月30日に830百万円をそれぞれ返済予定です。

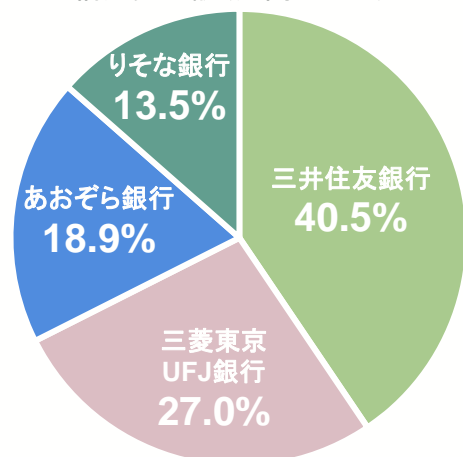
注2: 「平均残存期間」は、各借入金の残存期間を借入残高により加重平均して算出しています。(小数第2位を四捨五入)

注3: 「平均借入金利」は、2012年7月31日時点における各借入金の借入金利を借入残高により加重平均して算出しています。(小数第3位を四捨五入)

※ 2012年9月5日付で金利キャップを購入しており、一部借入れ(1-C)については金利上昇リスクをヘッジしております。  
→詳細については本資料27頁ご参照

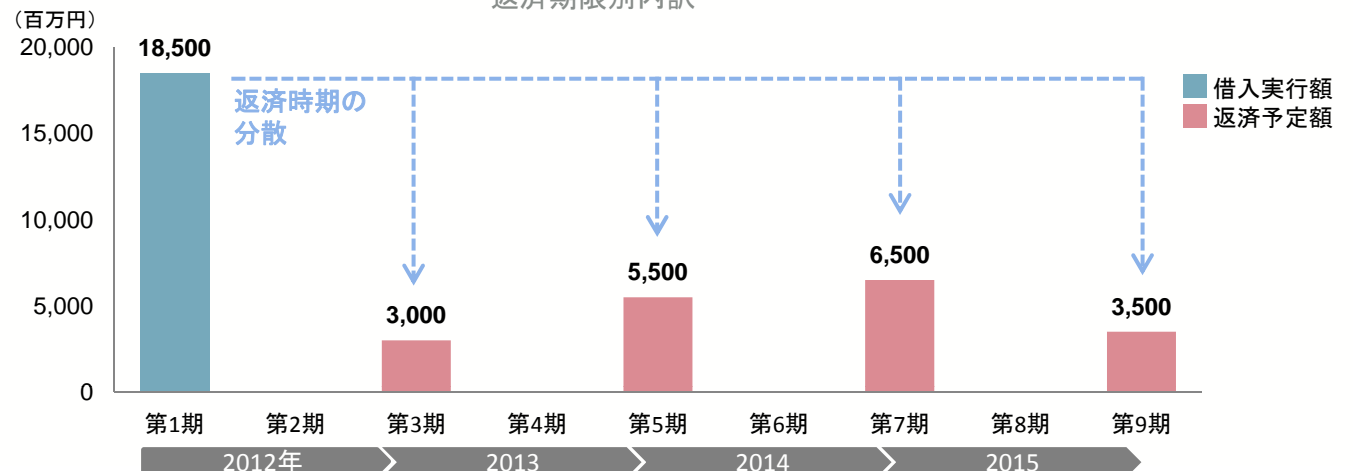
### 借入先一覧

借入先内訳(残高ベース)



### 返済期限一覧

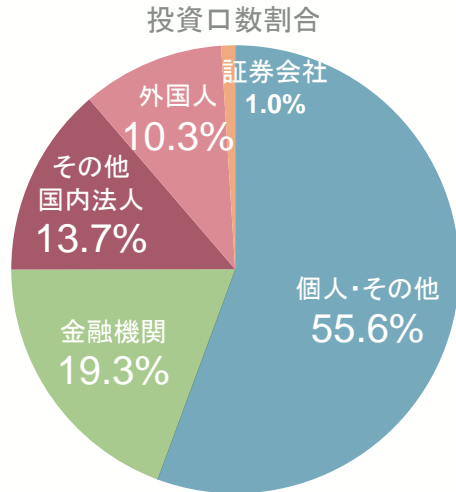
返済期限別内訳





## 投資主・投資口の状況

### ● 投資主の状況



第1期末時点 所有者区分

区分	投資主数 (名)	投資口数 (口)
個人・その他	6,538	41,982
金融機関	18	14,586
その他国内法人	214	10,351
外国人	23	7,763
証券会社	18	758
計	6,811	75,440

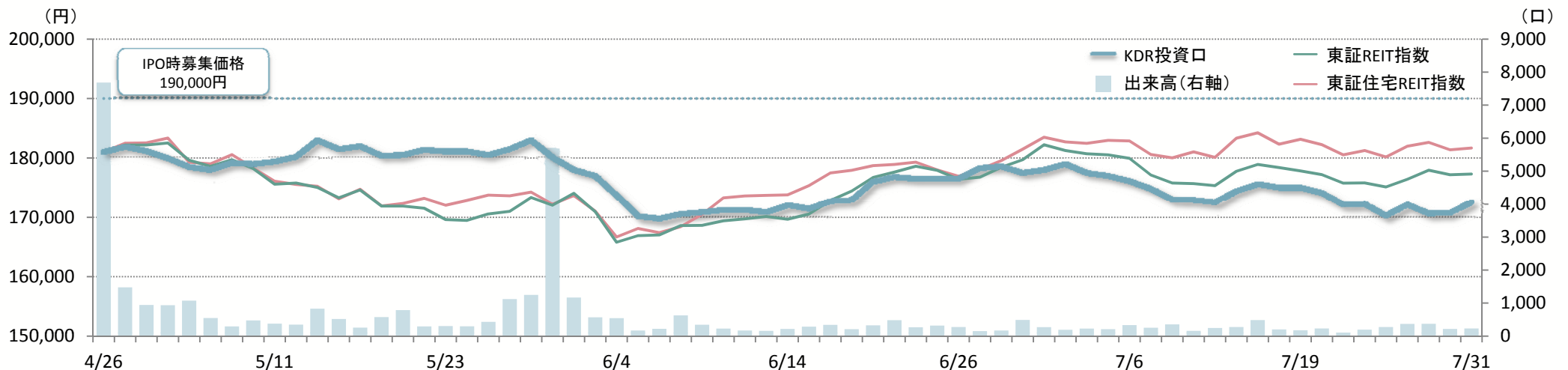
### ● 主な投資主の状況

第1期末時点 上位投資主一覧

氏名又は名称	所有投資口数(口)	所有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,787	8.99%
JP MORGAN CHASE BANK 380180	4,235	5.61%
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,254	4.31%
ケネディクス株式会社	2,310	3.06%
飯能信用金庫	1,200	1.59%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	889	1.17%
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	885	1.17%
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB SEC INT NON-TR CLIENT	627	0.83%
富国生命保険相互会社	526	0.69%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	435	0.57%
上位10名の投資口数合計	21,148	28.03%

注: 所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。(小数第3位を四捨五入)

### ● 投資口価格の推移



注: 「東証REIT指数」「東証住宅REIT指数」は、2012年4月26日の終値を「KDR投資口」の終値181,000円に合わせて指数化しています。

## 第2期(2013年1月期)の収益予想

(単位:百万円)

科目	第1期実績 (92.4日 <sup>(注)</sup> )	第2期予想 (184日)
<b>営業収益</b>	<b>¥553</b>	<b>¥1,104</b>
賃貸事業収入	512	1,026
その他賃貸事業収入	41	78
<b>営業費用</b>	<b>216</b>	<b>491</b>
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	74	169
減価償却費	95	191
その他	46	130
<b>営業利益</b>	<b>¥336</b>	<b>¥613</b>
営業外収益	-	-
営業外費用	80	151
支払利息等	66	133
その他	14	18
<b>経常利益</b>	<b>¥256</b>	<b>¥461</b>
税引前当期純利益	256	461
法人税等	1	1
<b>当期純利益</b>	<b>¥254</b>	<b>¥460</b>
分配可能利益	254	460
<b>一口当たり分配金</b>	<b>3,378円</b>	<b>6,100円</b>
NOI (Net Operating Income)	479	935
FFO (Funds From Operation)	364	669

### 主要前提条件等

物件合計の期末(2013年1月末)時点の稼働率は95.0%を見込んでおり、期中における物件数の変動はないものと想定。

平成24年度の固定資産税・都市計画税(固都税)については、売買精算において取得原価に算入されており、公租公課は平成25年度の固都税の金額が判明した期から費用計上される予定。

#### 【参考情報】

第3期(2013年7月期)に公租公課が発生する際の想定費用は約52百万円と試算。

取得原価に対する減価償却費の比率(年率)は1.25%(第1期から変化なし)。

第2期より、第1期では計上のなかった監査報酬や継続鑑定、分配金支払事務等に係る新たな費用項目が発生。

ベース金利である1M-TIBOR(シリーズ1-A、B、E、借入元本85億円)及び3M-TIBOR(シリーズ1-C、D、借入元本100億円)がそれぞれ2012年7月末時点の0.1800%と0.3283%から変化しないと想定。なお、シリーズ1-C(元本65億円)については、金利キャップを購入し、金利上昇リスクをヘッジ。

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、創立費については5年間でそれぞれ定額法により償却、第2期の償却計上額はそれぞれ5百万円と13百万円と想定。

発行済投資口数は75,440口(第1期末から変化なし)。

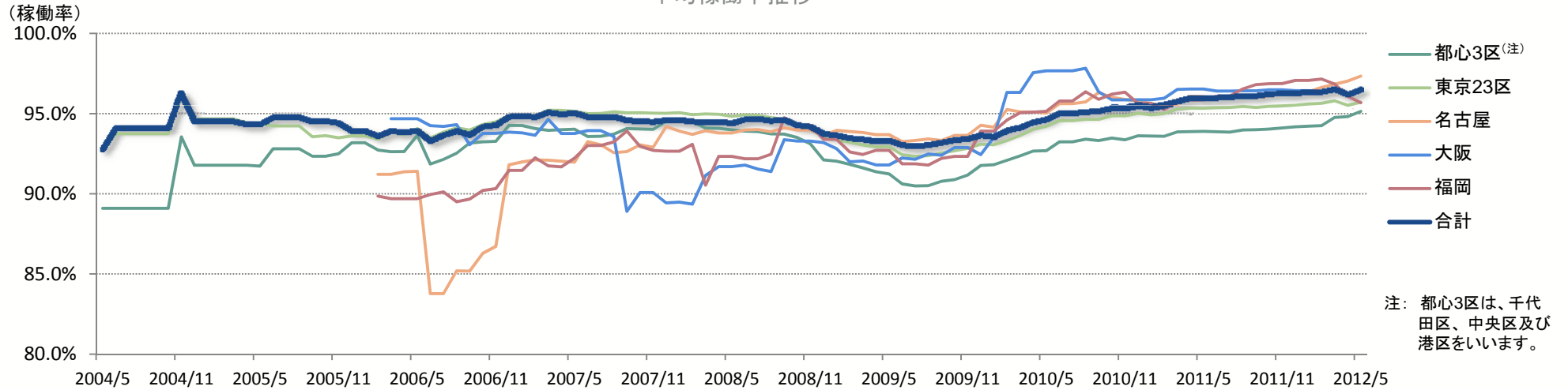
注: 第1期の計算期間は260日間ですが、物件取得後の運用日数(加重平均)は92.4日間です。

## 2. マーケット環境

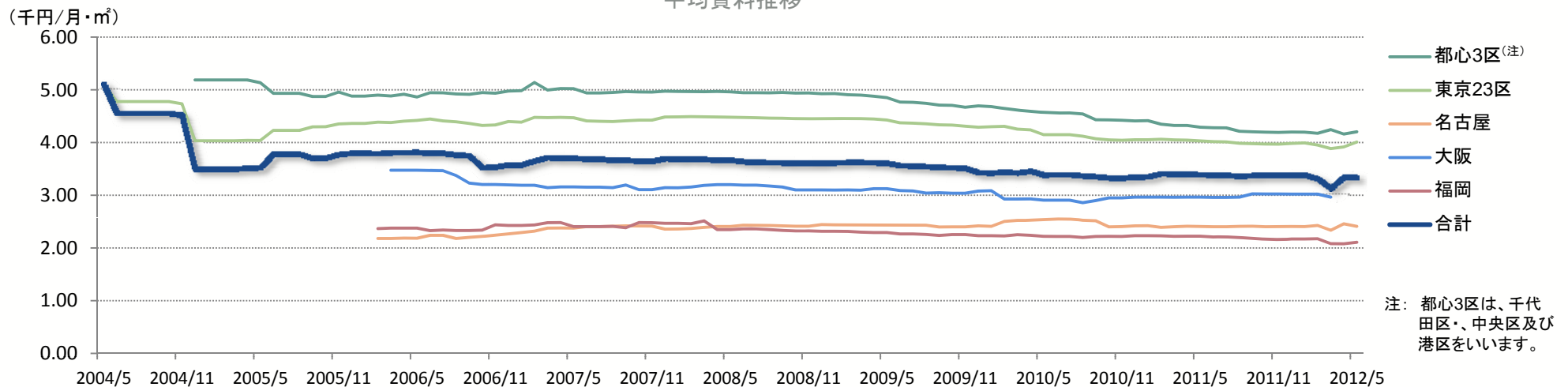
## J-REITが運用する賃貸住宅のパフォーマンス推移

### J-REITが運用する賃貸住宅のエリア別分析

平均稼働率推移



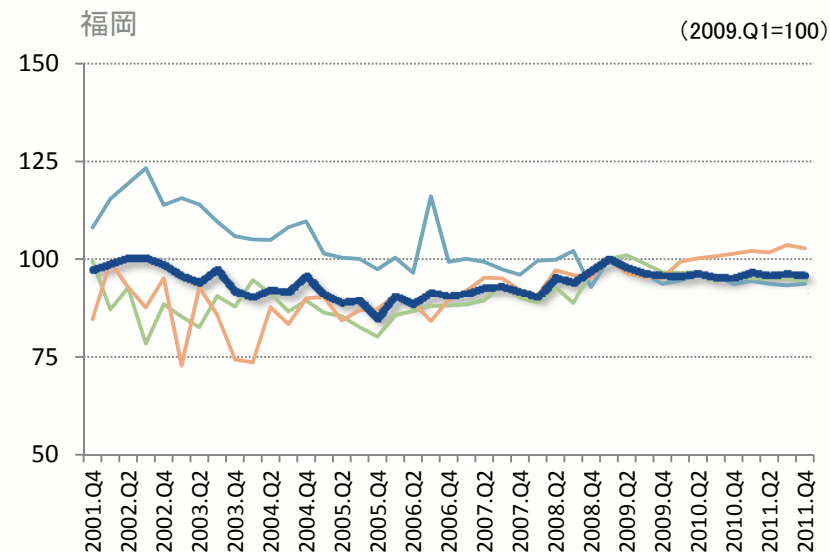
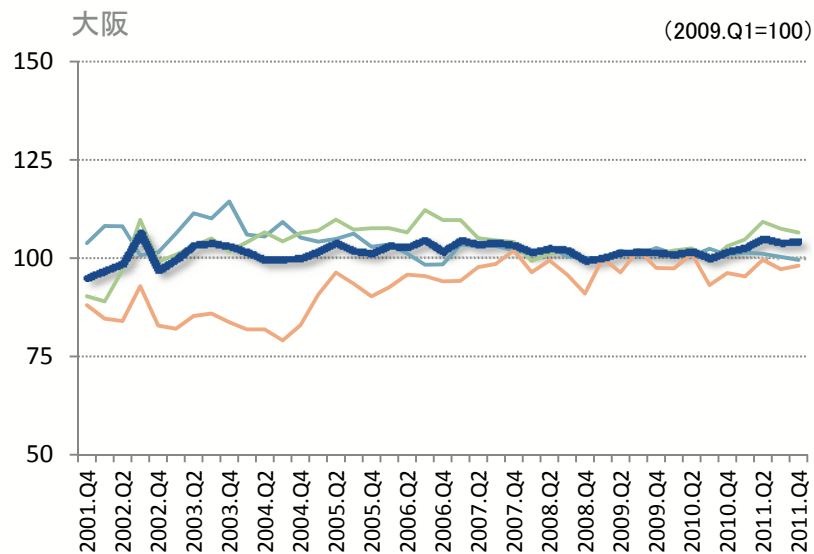
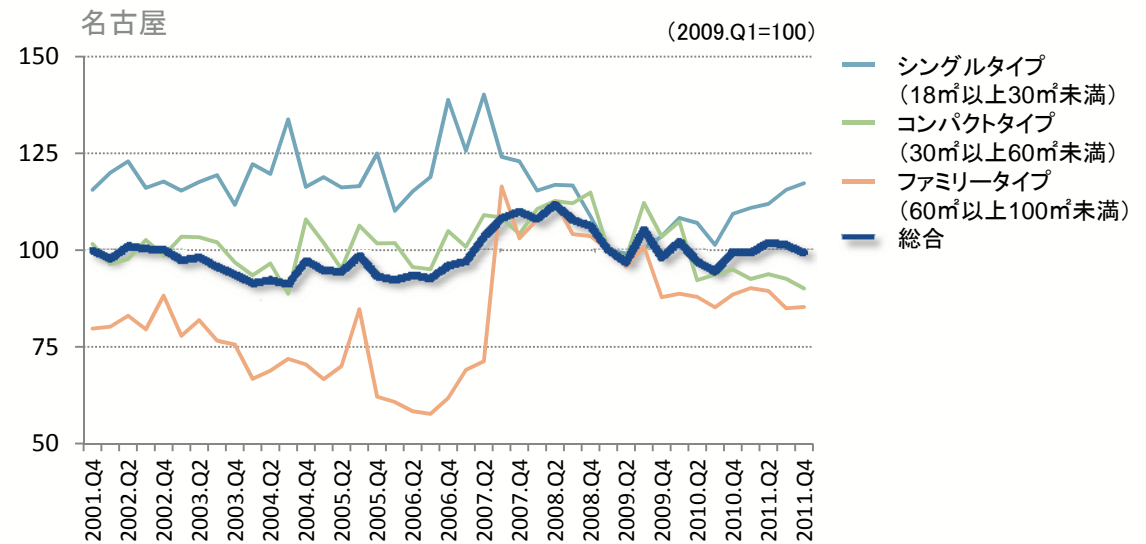
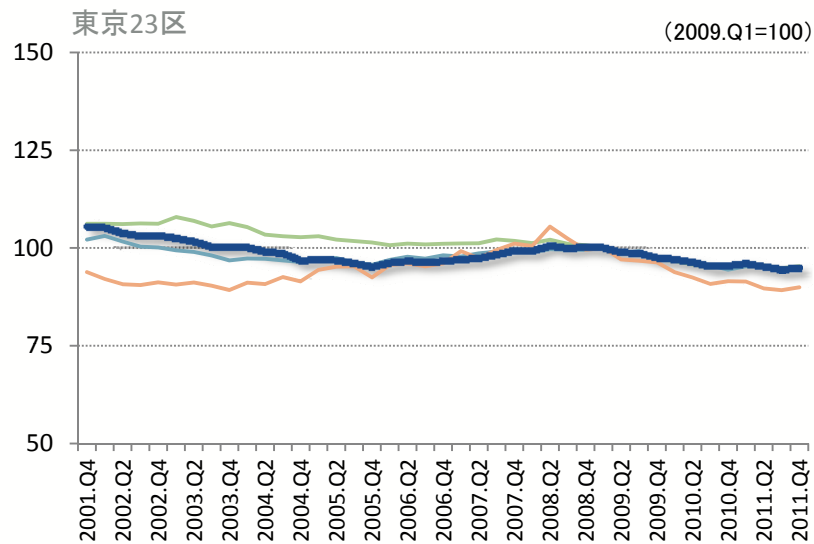
平均賃料推移



出所: ARES「J-REIT Property Database」を基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成。なお、2011年11月は正確定値、2011年12月以降は速報値であり、将来公表予定の確定値との間に差異が生じる可能性があります。

## 賃貸住宅のエリア別・住戸タイプ別賃料推移

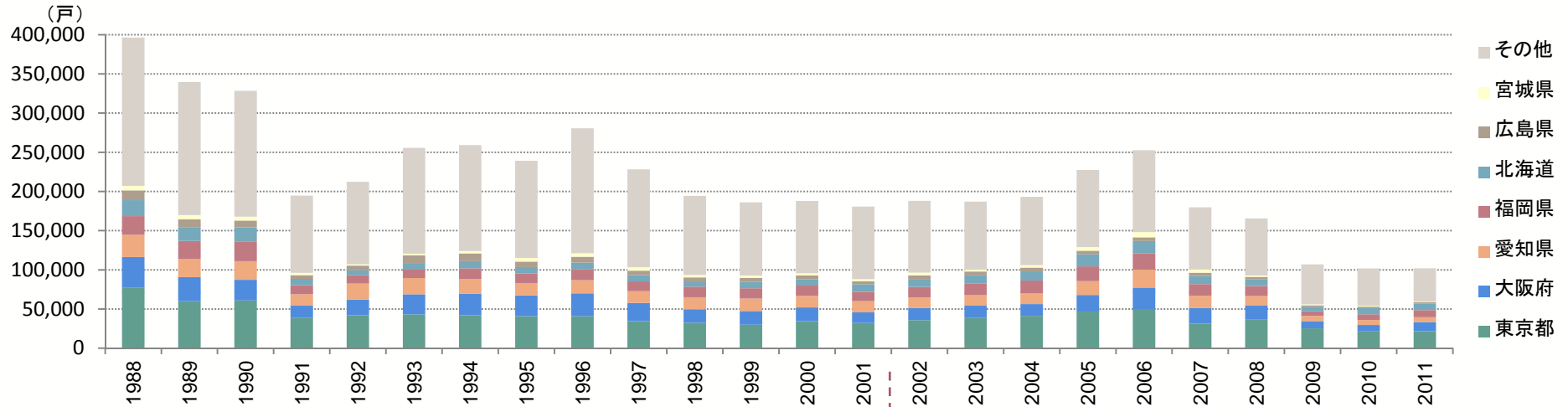
### ● マンション賃料インデックス推移



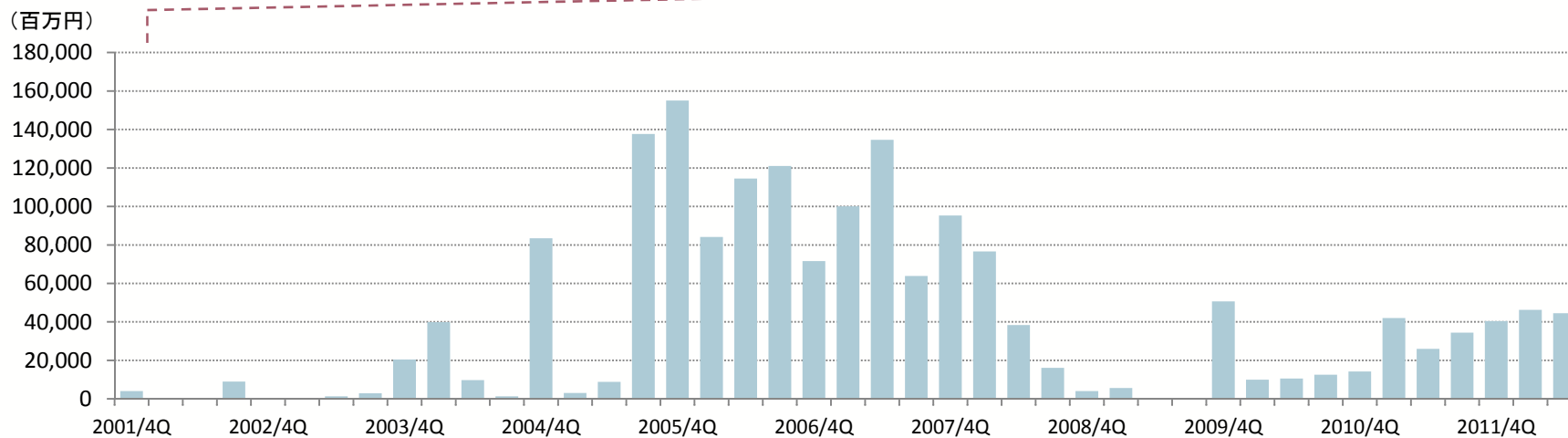
出所: 株式会社三井住友トラスト基礎研究所及びアットホーム株式会社より2012年6月21日公表の「マンション賃料インデックス対象期間2009年1月～2012年3月」を基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成

## 賃貸住宅投資の需給環境

### ● 賃貸マンション着工戸数の推移



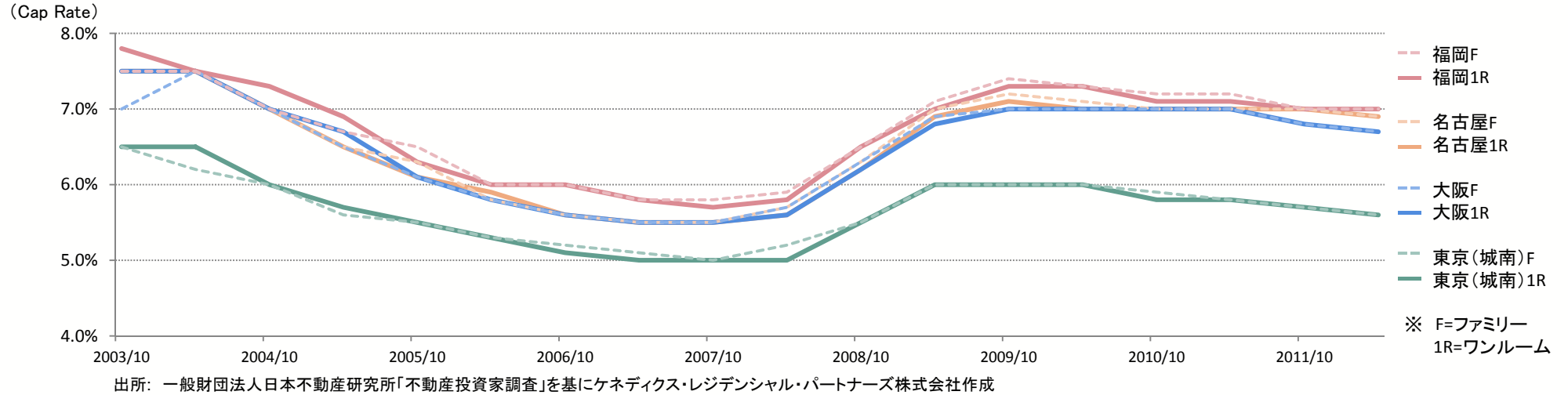
### ● J-REITによる賃貸住宅取得額の推移



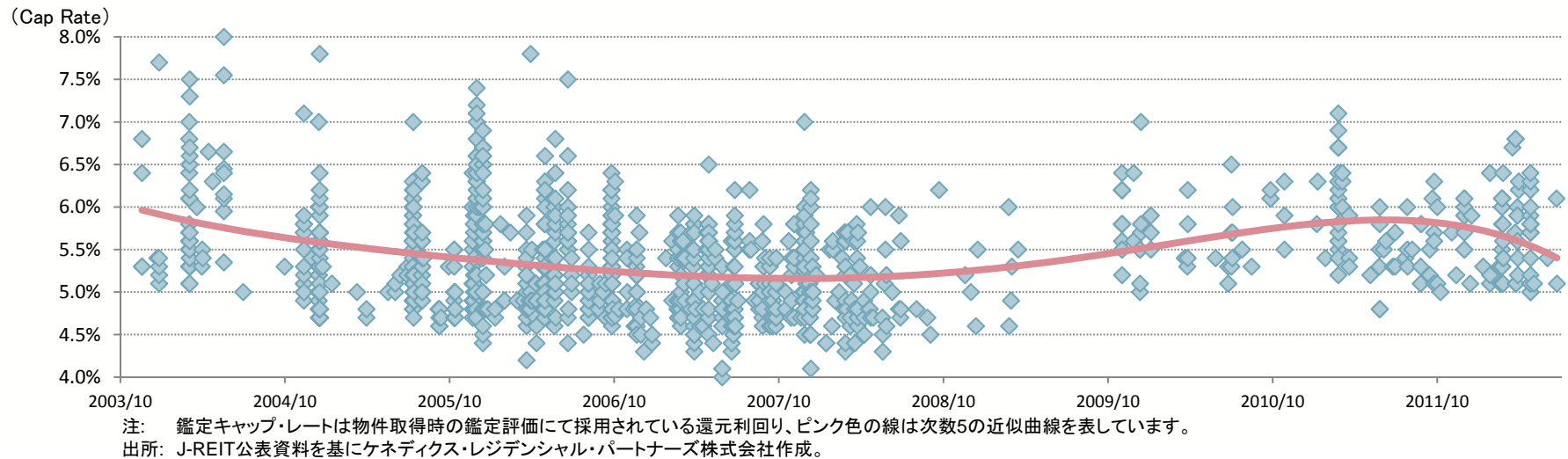


## 賃貸住宅の投資利回りの推移

### ● 不動産投資家の期待利回り推移



### ● J-REITの物件取得時における鑑定キャップ・レート推移(住宅)



### 3. 今後の戦略的方向性

## 投資主価値向上のためのフレームワーク

①外部成長戦略


規模の経済による固定費率の低下

②内部成長戦略

稼働率の改善、賃料水準の維持・向上

③財務戦略

低金利の金融環境を活用した資金調達

投資主価値  = 
$$\frac{\text{キャッシュ・フロー (分配可能利益)} \uparrow}{\text{リスク・プレミアム (期待利回り)} \downarrow}$$

①外部成長戦略

投資口の流動性向上、投資主層の多様化

②内部成長戦略

安定的な配当水準の確保、実績の積上げ

③財務戦略

金利上昇リスクのヘッジ等による財務安定性向上

## ①外部成長戦略

### ● 課題認識と戦略的目標

#### 現状の課題認識

- KDRの資産規模はJ-REITの中でも小規模であり、KDRの設立・上場に伴う費用償却や会計・税務等の固定的費用が収益に占める割合は、相対的に高い状況。
- 資産規模に連動した費用についても、ボリューム・ディスカウントに関する交渉力は改善余地があるものと思料。
- 個別物件のパフォーマンス変動がポートフォリオ全体に与える影響が相対的に大きくなる傾向。
- 時価総額が小さく、日々の出来高は約250口・約4,300万円程度<sup>(注)</sup>に留まっており、流動性が必ずしも十分ではない。
- 流動性に敏感な機関投資家の参加が限定的であり、投資家層の多様化に改善の余地。

注: 直近3ヶ月間の平均(2012/6/1~2012/8/31)により算出しています。

#### 戦略的運用目標

- 上記のような課題を早期に対応すべく、市場環境等を鑑みつつ、資産規模1,000億円(成長率3.3倍)までの早期拡大を目指します。

**資産規模1,000億円**

### ● 資産規模拡大に向けた施策

#### スポンサーサポートの活用

- ケネディクス・グループでは、2012年6月末現在、約1,940億円(内、305億円はKDR)の賃貸住宅を運用。累積で約5,000億円の賃貸住宅売買実績を有するグループ情報力を最大限に活用。
- サポートライン覚書に基づき、KDRの投資対象となる資産についてのスポンサーからの情報に基づき購入を検討。

#### 運用会社独自のネットワーク活用

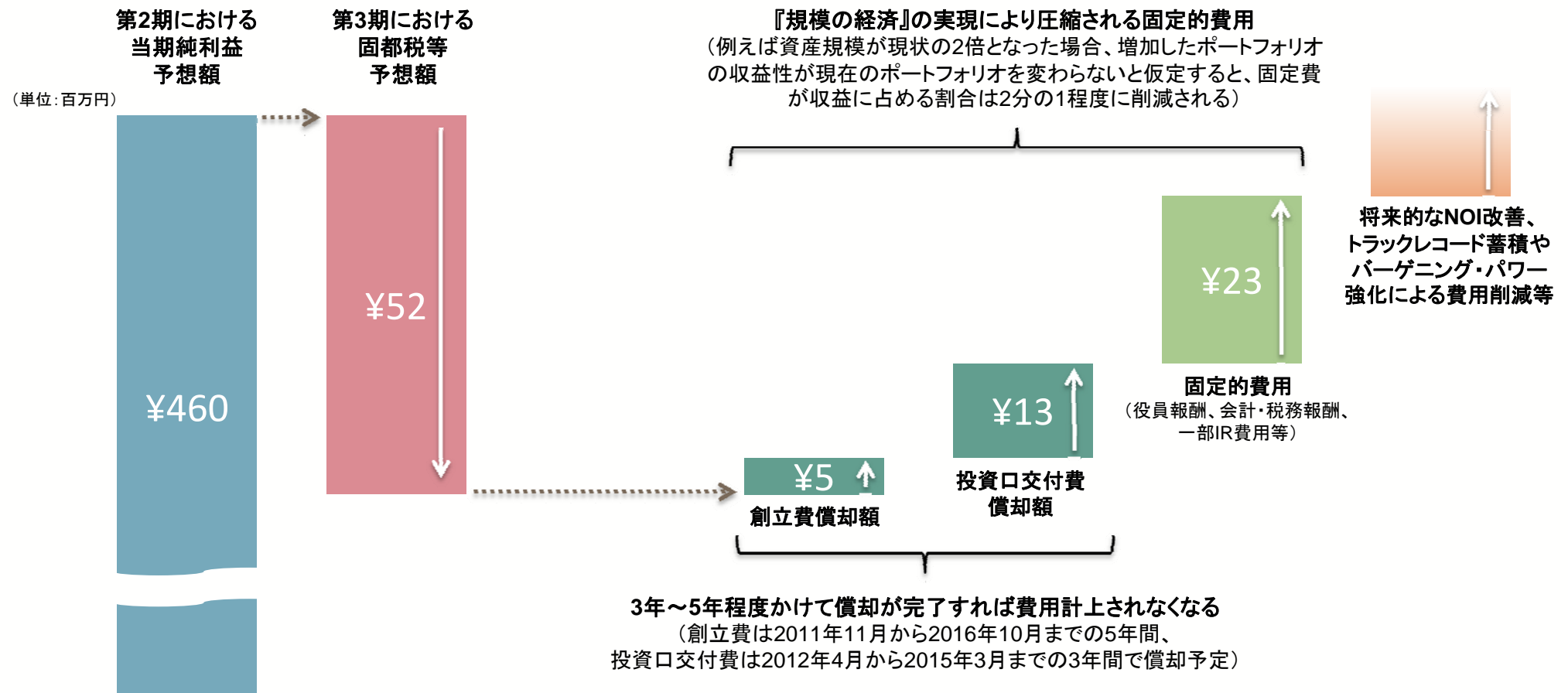
- 運用会社独自のネットワークを通じて、これまでに200件超の投資案件情報を獲得。
- 幅広い投資領域を有するKDRの投資スタイルがマーケットに浸透するに従い、投資案件の持ち込み数は増加傾向。

#### 匿名組合出資・優先出資証券等の取得

- 手元資金を活用し、将来的な物件取得機会と足元での投資収益の確保を狙う。
- スポンサーとの共同投資により、少額の資金拠出で一定規模の投資機会を効率的に確保することも検討。

## 第3期以降の固都税費用計上の影響について

- 第3期(2013年7月期)からは固都税等の公租公課が費用計上される予定です(2012年中の固都税については簿価計上)。
- 当該費用の増加に対しては、外部成長による規模の経済の実現や、内部成長による収益改善にて、可能な限り相殺(オフセット)を図ってまいります。





## ②内部成長戦略

### ● 課題認識と戦略的目標

現状の課題認識

- 2012年7月末の稼働率は94.0%となっており、現状のポートフォリオが目標とする95.0%に未達。
- 主たる要因としては、退去時期の集中(1期目は物件運用期間3カ月と短いため振れやすい)、入居繁忙期と退去のミスマッチ、等。
- 稼働を上げていくためには、リーシング費用を一定程度積む必要がありコスト増加要因に。高稼働を安定的に維持することで、収入と費用の最適バランス実現。
- 第3期(2013年7月期)以降は、固都税の費用計上が始まるため、当該費用の増加を吸収していくべく収益基盤の強化が急務。

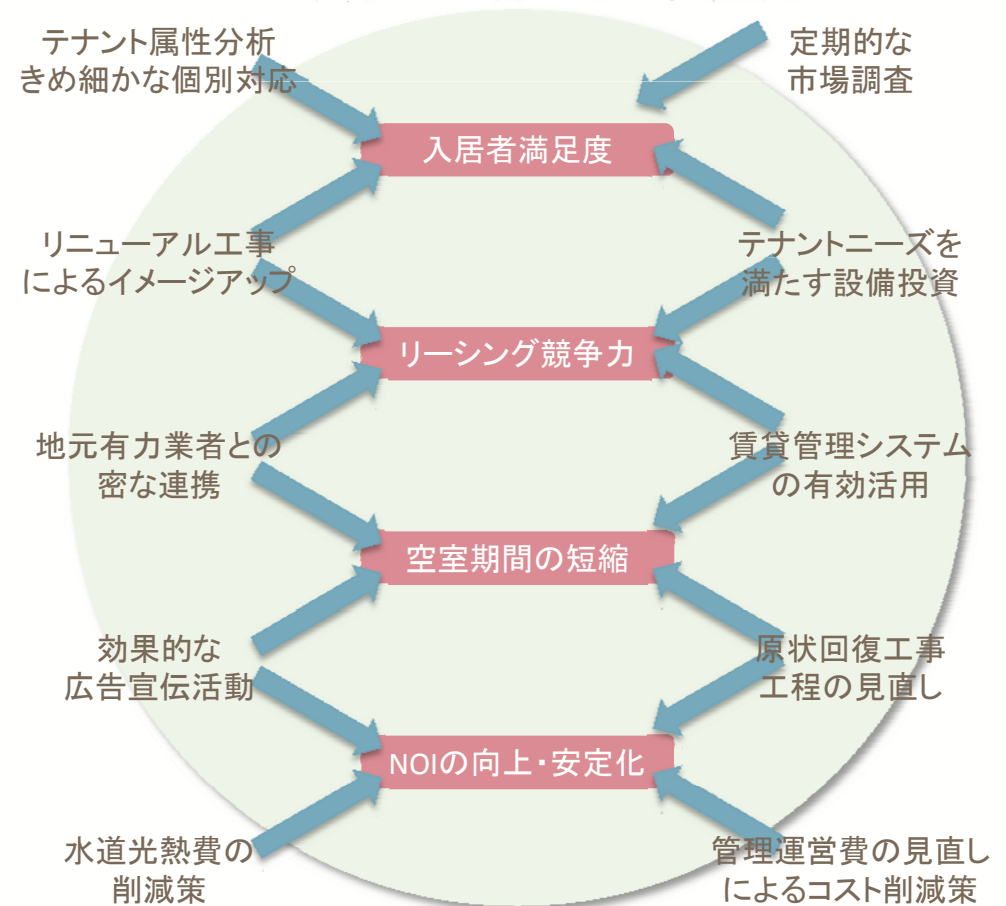
戦略的運用目標

- 第2期からは通常6カ月決算となるため、第2期末(2013年1月末)までに、ポートフォリオ稼働率を95.0%まで上昇させ稼働の更なる安定化を目指します。

**巡航稼働率95.0%**

### ● パフォーマンス向上に向けた施策

#### PM会社と一体になった運用





### ③財務戦略

#### ● 課題認識と対策

##### 現状の課題認識

- IPO時の物件取得に際しては、金融緩和・低金利環境を鑑み、コスト面での優位性がある変動金利による借入れ(総額185億円)を実施。
- 足もとでは引き続き低金利の状況が続いており、政策金利の水準に関しても変化の兆候は確認されていない。
- しかしながら、不安定な金融環境の下、将来の予期せぬ金利上昇リスクに備えるため、金利上昇リスクのヘッジコストが低下傾向にある環境下で、収益に与えるインパクトを検証しながら一部借入れについてはリスクヘッジを行い、資金調達コストの効率性と財務の安定性の最適バランスを調整していく合理性があるものと思料。

##### 戦略的運用目標

- 資金調達コストへの影響を抑制しながら、金利変動リスクの一部ヘッジ・変動金利の一部固定化等を実行することで、財務安定性の改善を図ります。

## 金利上昇リスクの一部ヘッジ

#### ● 金利上昇リスクのヘッジに向けた施策

- 足元での取り組みとして、2012年9月5日にシリーズ1-C(総額65億円、2015年4月30日償還予定)の借入れに対応した金利キャップを購入し、金利上昇リスクをヘッジ

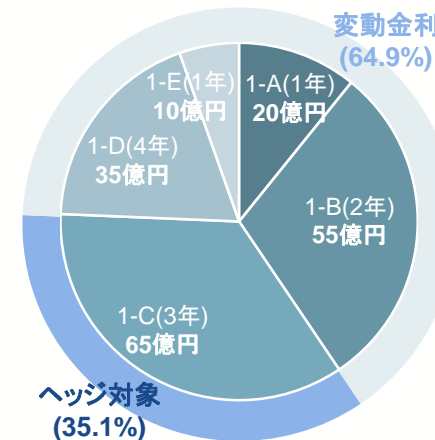
##### 金利キャップの概要

項目	
購入先	SMBC日興証券
想定元本	6,500,000,000円
取引期間	2012/10/31~2015/4/30
対象金利	3M TIBOR
ストライク	0.10%
プレミアム	42,250,000円(0.650%)

ベース金利である3M TIBOR (2012年7月末現在0.32833%)を0.36%(年率)で上限を設定するのと同様の効果を実現(注)  
ストライク: 0.10%+プレミアム:  
0.26%(0.65%÷2.5年)  
=0.36%(年率)

注: 今後、監査法人・会計士の指示等により変更となる可能性があります。

##### 金利キャップ購入後の借入構成





## ご参考資料

## 財務諸表

### ● 損益計算書

(単位:千円)

	当期(第1期) 自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日
営業収益	
賃貸事業収入	512,271
その他賃貸事業収入	41,207
営業収益合計	553,479
営業費用	
賃貸事業費用	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	216,603
<b>営業利益</b>	<b>¥336,875</b>
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	80,654
<b>経常利益</b>	<b>¥256,220</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>¥256,220</b>
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	1,352
<b>当期純利益</b>	<b>¥254,868</b>
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	254,868

### ● キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期(第1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(△は増加)	33,296
未払金の増減額(△は増加)	23,979
前受金の増減額(△は増加)	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
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>¥285,949</b>
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>¥△ 31,424,698</b>
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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>¥32,199,055</b>
<b>現金及び現金同等物の増減(△は減少)</b>	<b>¥1,060,305</b>
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	¥1,060,305

## 財務諸表

### ● 貸借対照表

(単位:千円)

	当期(第1期) (平成24年7月31日)
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	549,498
信託現金及び信託預金	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
<b>流動資産合計</b>	<b>¥1,154,721</b>
固定資産	
有形固定資産	
土地	2,771,103
信託建物	14,598,112
信託構築物	114,034
信託機械及び装置	313,681
信託工具、器具及び備品	156
信託土地	13,766,909
<b>有形固定資産合計</b>	<b>¥31,563,998</b>
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
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>¥162,544</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>¥31,726,542</b>
繰延資産	
創立費	45,143
投資口交付費	67,809
<b>繰延資産合計</b>	<b>¥112,952</b>
<b>資産合計</b>	<b>¥32,994,216</b>

(単位:千円)

	当期(第1期) (平成24年7月31日)
<b>負債の部</b>	
流動負債	
営業未払金	33,747
短期借入金	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
<b>流動負債合計</b>	<b>¥3,222,105</b>
固定負債	
長期借入金	15,500,000
信託預り敷金及び保証金	243,786
<b>固定負債合計</b>	<b>¥15,743,786</b>
<b>負債合計</b>	<b>¥18,965,892</b>
<b>純資産の部</b>	
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
<b>投資主資本合計</b>	<b>¥14,028,324</b>
<b>純資産合計</b>	<b>¥14,028,324</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>¥32,994,216</b>

### ● 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第1期)	
	自 平成23年11月15日	至 平成24年 7月31日
I 当期未処分利益	254,868,251	円
II 分配金の額	254,836,320	円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,378)	円)
III 次期繰越額	31,931	円

## 第1期(2012年7月期)取得物件一覧


地域	物件番号	物件名称	所在地	タイプ (注)	竣工日	取得価格 (千円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数(戸)	住戸タイプ内訳(戸)					第1期 稼働率 (期末時点)
										S	SF	F	事務所	店舗	
東京 経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	SF	平成15年2月10日	4,700,000	15.4%	5,338.99 m <sup>2</sup>	86 戸	0	69	14	1	2	94.0%
	T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	SF	平成19年1月11日	1,320,000	4.3%	1,593.93 m <sup>2</sup>	50 戸	31	19	0	0	0	95.7%
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	SF	平成19年3月14日	1,775,000	5.8%	2,353.23 m <sup>2</sup>	54 戸	0	54	0	0	0	90.7%
	T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	SF	平成19年9月5日	822,000	2.7%	1,131.24 m <sup>2</sup>	36 戸	12	24	0	0	0	100.0%
	T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	S	平成17年8月9日	1,488,000	4.9%	2,054.10 m <sup>2</sup>	77 戸	63	14	0	0	0	91.2%
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	S	平成19年9月26日	650,000	2.1%	1,054.83 m <sup>2</sup>	41 戸	40	0	0	0	1	95.5%
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	F	平成19年7月2日	2,830,000	9.3%	6,117.48 m <sup>2</sup>	85 戸	0	0	85	0	0	96.5%
	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	3.2%	—	—	0	0	0	0	0	—
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	—	—	1,750,000	5.7%	—	—	0	0	0	0	0	—
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	F	平成3年4月23日	637,000	2.1%	2,123.46 m <sup>2</sup>	35 戸	0	0	35	0	0	97.2%
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	S	平成19年2月23日	1,480,000	4.9%	3,546.91 m <sup>2</sup>	106 戸	65	39	0	2	0	96.9%
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	SF	平成19年2月9日	1,150,000	3.8%	2,491.66 m <sup>2</sup>	61 戸	1	60	0	0	0	90.1%
小計						19,562,000	64.2%	27,805.83 m <sup>2</sup>	631 戸	212	279	134	3	3	94.7%
地方 経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	SF	平成20年3月14日	582,500	1.9%	2,868.75 m <sup>2</sup>	63 戸	0	63	0	0	0	94.1%
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	S	平成20年1月15日	1,015,000	3.3%	3,330.15 m <sup>2</sup>	92 戸	53	27	12	0	0	96.8%
	R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋	F	平成21年4月7日	1,120,000	3.7%	2,798.20 m <sup>2</sup>	40 戸	0	0	40	0	0	87.1%
	R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	SF	平成21年7月28日	1,080,000	3.5%	2,936.40 m <sup>2</sup>	92 戸	40	52	0	0	0	98.9%
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	SF	平成19年10月25日	2,910,000	9.5%	6,385.70 m <sup>2</sup>	160 戸	0	124	35	0	1	91.7%
	R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	S	平成19年10月10日	1,015,000	3.3%	2,146.02 m <sup>2</sup>	94 戸	94	0	0	0	0	96.8%
	R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	F	平成20年2月29日	1,510,000	5.0%	4,631.16 m <sup>2</sup>	80 戸	0	20	60	0	0	87.1%
	R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	SF	平成20年5月2日	1,680,000	5.5%	6,255.16 m <sup>2</sup>	148 戸	16	132	0	0	0	96.1%
小計						10,912,500	35.8%	31,351.54 m <sup>2</sup>	769 戸	203	418	147	0	1	93.3%
合計						30,474,500	100.0%	59,157.37 m <sup>2</sup>	1,400 戸	415	697	281	3	4	94.0%

注: 「タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ(記号:S)(主として単身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]、スモール・ファミリータイプ(記号:SF)(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)[1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの]、ファミリータイプ(記号:F)(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60㎡以上であるもの]のいずれかに該当するかの別(ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ)を記載しています。



## ポートフォリオ一覧(収支実績等)①



(単位:千円)

物件番号	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8
<p>S シングル</p> <p>SF スモール・ファミリー</p> <p>F ファミリー</p>	SF 地位	SF 地位	SF 利便性	SF 利便性	S 地位	S 利便性	F 利便性	底地 地位
								
	都心5区				東京経済圏			
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)
取得価格	4,700,000	1,320,000	1,775,000	822,000	1,488,000	650,000	2,830,000	960,000
期末帳簿価格	4,806,857	1,357,874	1,835,563	854,472	1,532,579	676,935	2,935,734	983,309
期末評価額	4,800,000	1,410,000	1,850,000	861,000	1,580,000	716,000	2,960,000	960,000
賃貸可能戸数(戸)	86	50	54	36	77	41	85	-
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,338.99	1,593.93	2,353.23	1,131.24	2,054.10	1,054.83	6,117.48	-
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,016.79	1,524.91	2,134.17	1,131.24	1,872.83	1,007.35	5,900.97	-
期末稼働率	94.0%	95.7%	90.7%	100.0%	91.2%	95.5%	96.5%	-%
運用日数	92.0日	92.0日	92.0日	92.0日	92.0日	92.0日	92.0日	97.0日
賃貸事業収入小計 a	75,092	22,862	27,271	14,028	22,523	11,985	51,064	18,240
賃貸事業収入	68,678	21,627	26,432	13,600	21,094	11,726	46,164	18,240
その他賃貸事業収入	6,414	1,234	838	428	1,429	259	4,899	-
賃貸事業費用小計 b	8,872	3,943	3,714	2,097	4,430	1,817	8,422	1
管理委託費	4,297	2,004	2,014	1,222	1,981	1,078	4,290	-
公租公課	0	4	1	0	0	0	0	-
水道光熱費	2,139	176	204	188	245	96	516	-
修繕費	652	738	483	108	716	286	1,210	-
保険料	127	33	46	22	42	24	114	-
信託報酬・その他	1,655	985	964	555	1,443	331	2,289	1
賃貸事業NOI c(a-b)	66,220	18,919	23,557	11,931	18,093	10,167	42,642	18,239
減価償却費 d	7,340	2,508	5,129	2,535	3,274	2,387	10,414	-
賃貸事業利益 e(c-d)	58,879	16,410	18,427	9,395	14,819	7,779	32,227	18,239
NOI利回り(年換算)	5.6%	5.7%	5.3%	5.8%	4.8%	6.2%	6.0%	7.2%
償却後NOI利回り(年換算)	5.0%	4.9%	4.1%	4.5%	4.0%	4.8%	4.5%	7.2%



## ポートフォリオ一覧(収支実績等)②

(単位:千円)

物件番号	T-9	T-10	T-11	T-12	R-1	R-2	R-3	R-4
S シングル SF スモール・ファミリー F ファミリー	底地	地位 F	特殊 S	利便性 SF	利便性 SF	利便性 S	地位 F	利便性 SF
								
	東京経済圏				地方経済圏			
物件名称	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	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
取得価格	1,750,000	637,000	1,480,000	1,150,000	582,500	1,015,000	1,120,000	1,080,000
期末帳簿価格	1,787,794	658,322	1,544,492	1,203,257	616,465	1,068,329	1,168,363	1,134,699
期末評価額	1,750,000	644,000	1,500,000	1,220,000	625,000	1,080,000	1,150,000	1,130,000
賃貸可能戸数(戸)	-	35	106	61	63	92	40	92
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	-	2,123.46	3,546.91	2,491.66	2,868.75	3,330.15	2,798.20	2,936.40
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	-	2,062.96	3,438.51	2,246.03	2,700.26	3,225.20	2,437.94	2,905.10
期末稼働率	-	97.2%	96.9%	90.1%	94.1%	96.8%	87.1%	98.9%
運用日数	97.0日	92.0日	92.0日	92.0日	92.0日	92.0日	92.0日	92.0日
賃貸事業収入小計 a	23,090	12,619	30,547	22,611	14,037	24,331	20,736	23,324
賃貸事業収入	23,090	12,117	28,274	21,058	13,061	21,873	16,907	21,845
その他賃貸事業収入	-	502	2,272	1,552	975	2,458	3,829	1,479
賃貸事業費用小計 b	-	1,548	4,524	3,464	1,931	3,741	3,720	3,435
管理委託費	-	1,079	2,784	1,859	1,108	2,110	1,784	1,980
公租公課	-	-	0	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	172	314	180	152	304	104	279
修繕費	-	40	316	500	115	552	1,035	244
保険料	-	36	75	55	48	59	51	59
信託報酬・その他	-	220	1,033	868	505	714	743	871
賃貸事業NOI c(a-b)	23,090	11,071	26,022	19,146	12,106	20,589	17,016	19,889
減価償却費 d	-	1,982	8,564	3,526	2,898	4,988	4,441	4,918
賃貸事業利益 e(c-d)	23,090	9,088	17,458	15,619	9,207	15,601	12,574	14,971
NOI利回り(年換算)	5.0%	6.9%	7.0%	6.6%	8.3%	8.1%	6.0%	7.3%
償却後NOI利回り(年換算)	5.0%	5.7%	4.7%	5.4%	6.3%	6.1%	4.5%	5.5%

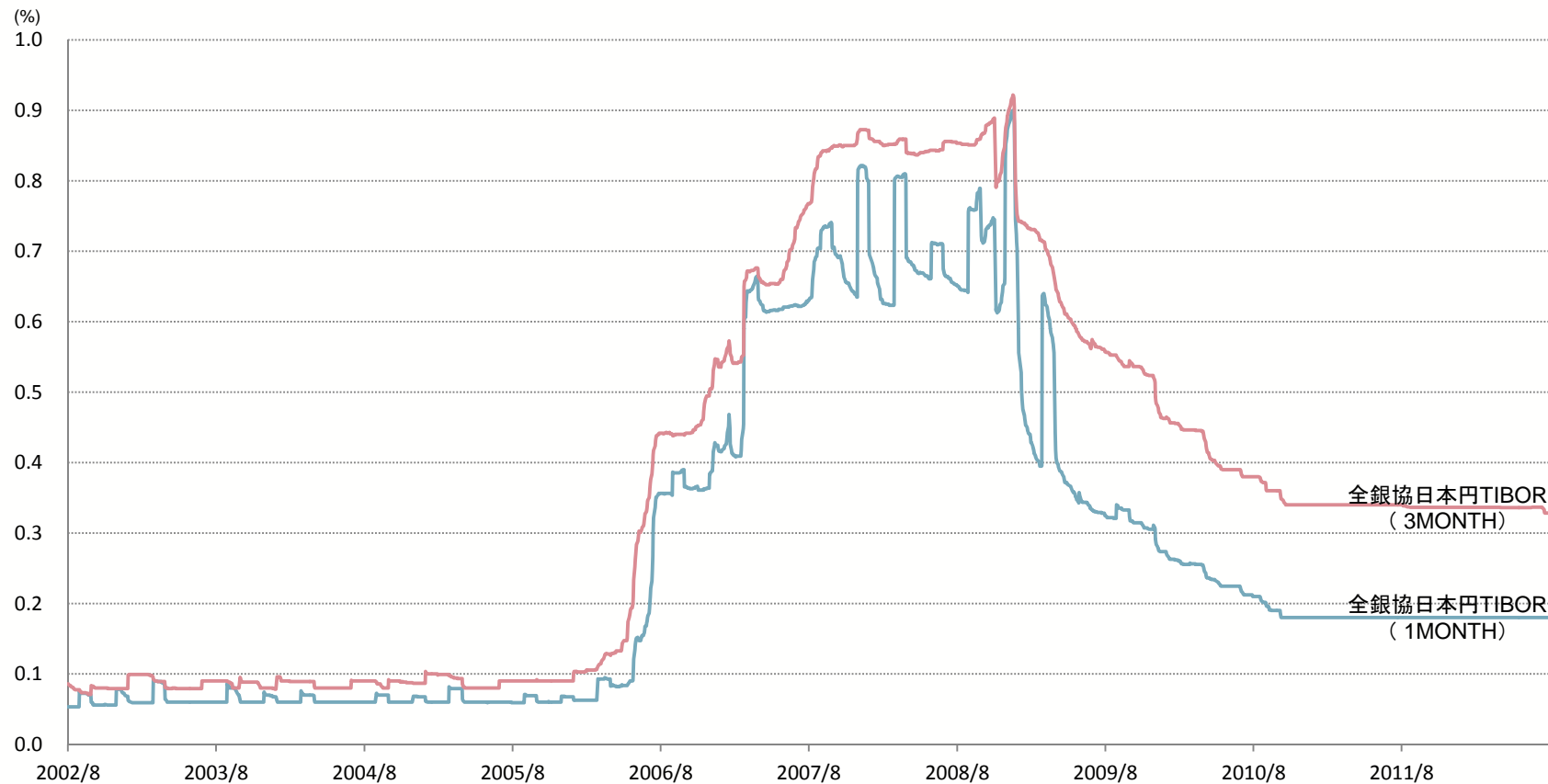
## ポートフォリオ一覧(収支実績等)③

(単位:千円)

物件番号	R-5	R-6	R-7	R-8	
S シングル SF スモール・ファミリー F ファミリー	SF 利便性	S 利便性	F 地位	SF 利便性	
	地方経済圏				
物件名称	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	合計
取得価格	2,910,000	1,015,000	1,510,000	1,680,000	30,474,500
期末帳簿価格	3,012,876	1,055,346	1,577,450	1,753,272	31,563,998
期末評価額	3,000,000	1,100,000	1,630,000	1,750,000	31,716,000
賃貸可能戸数(戸)	160	94	80	148	1,400
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	6,385.70	2,146.02	4,631.16	6,255.16	59,157.37
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,855.96	2,077.53	4,033.72	6,008.38	55,579.85
期末稼働率	91.7%	96.8%	87.1%	96.1%	94.0%
運用日数	92.0日	92.0日	92.0日	92.0日	92.4日
賃貸事業収入小計 a	54,697	20,077	27,531	36,805	553,479
賃貸事業収入	49,505	19,208	25,242	32,521	512,271
その他賃貸事業収入	5,192	869	2,288	4,284	41,207
賃貸事業費用小計 b	7,651	2,829	3,595	4,327	74,069
管理委託費	3,022	1,052	1,244	2,566	37,483
公租公課	-	-	-	-	10
水道光熱費	532	198	221	209	6,236
修繕費	1,295	339	932	698	10,267
保険料	146	43	77	114	1,179
信託報酬・その他	2,653	1,195	1,119	738	18,890
賃貸事業NOI c(a-b)	47,046	17,247	23,935	32,477	479,409
減価償却費 d	11,471	4,369	8,049	6,925	95,728
賃貸事業利益 e(c-d)	35,575	12,878	15,885	25,551	383,681
NOI利回り(年換算)	6.4%	6.7%	6.3%	7.7%	6.2%
償却後NOI利回り(年換算)	4.9%	5.0%	4.2%	6.0%	5.0%

## TIBORの推移

### ● 過去10年間の全銀協TIBOR推移(2002.8.1-2012.7.31)

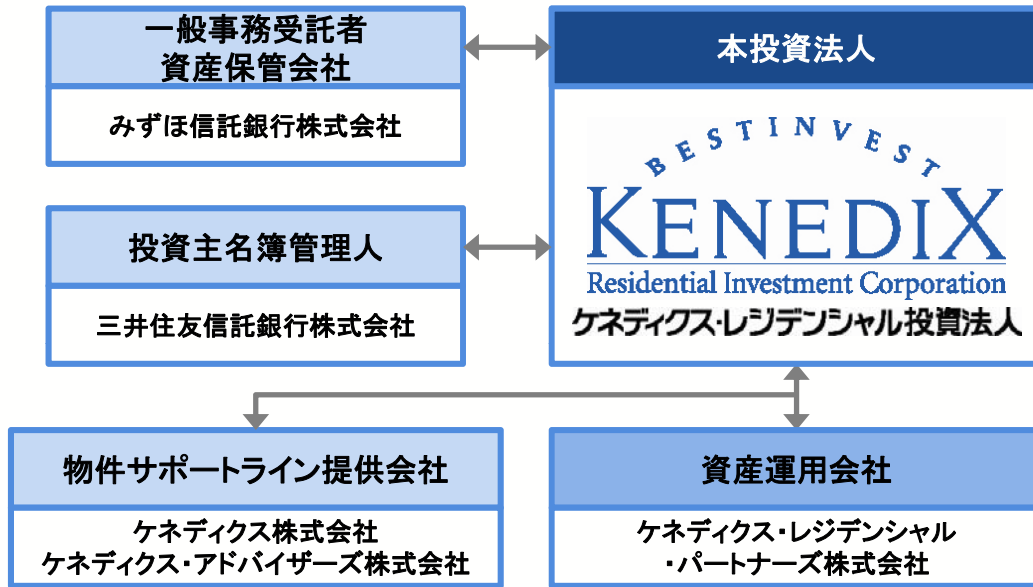


#### 過去10年間の動向

	1M TIBOR	3M TIBOR
最大値	0.90000	0.92167
最小値	0.05333	0.07083
平均値	0.26520	0.37048

## 投資法人及び資産運用会社の概要

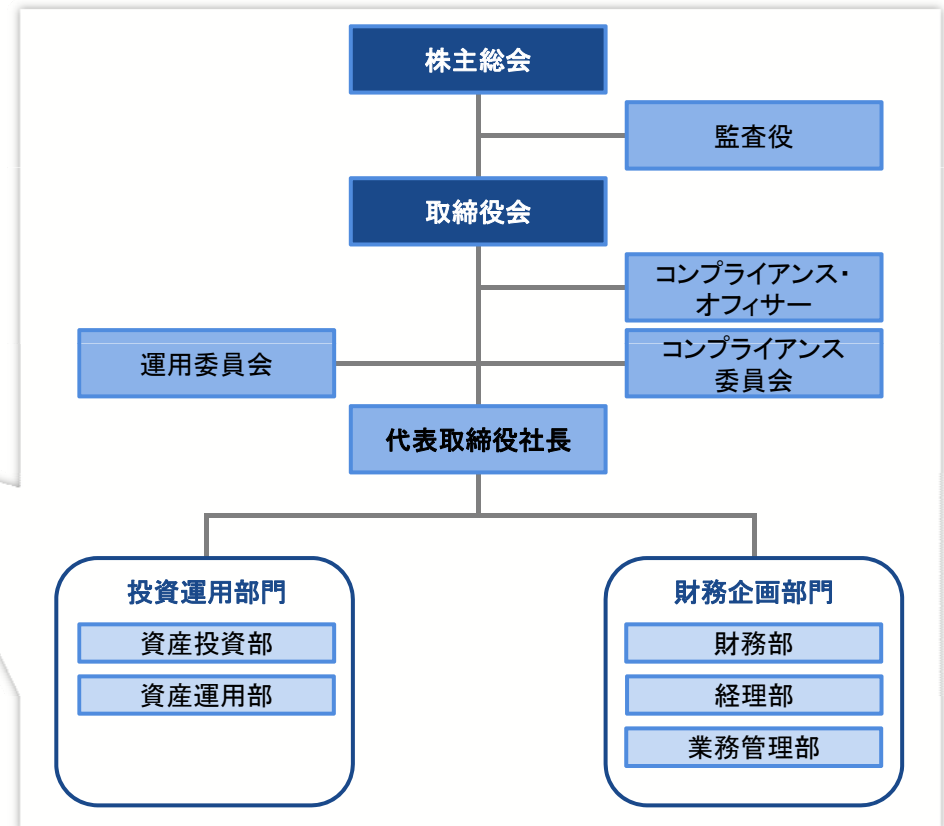
### ● 投資法人の仕組み



### ● 資産運用会社の概要

商号	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社
代表者	代表取締役社長 田中 晃
設立年月日	平成23年3月17日
資本金	1億円
常勤役員数	22名(2012年8月31日時点)
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
株主構成	ケネディクス株式会社 100%
金融商品取引業登録	登録番号: 関東財務局長(金商)第2591号 (社)投資信託協会会員
宅地建物取引業免許	免許証番号: 東京都知事(1)第92971号
取引一任代理等認可	認可番号: 国土交通大臣認可第68号

### ● 運用会社組織図



#### 主な有資格者数

■ 宅地建物取引主任者	11名	■ 不動産証券化協会認定マスター	5名
■ ファイナンシャル・プランナー	3名	■ 不動産鑑定士	2名
■ 証券アナリスト	2名	■ 一級建築士	1名
■ 公認会計士	1名	■ 公認内部監査人	1名
■ 税理士	1名	■ 公認不正検査士	1名

注: 2以上の資格を有する役職員については、いずれの資格にも計上して保有者数を記載しています。

## 本資産運用会社の意思決定フロー

