



BEST INVEST
KENEDIX
Residential Investment Corporation



Daikanyama

代官山エリアは、東京都渋谷区にある緑豊かな閑静な住宅街です。
路地裏には昔ながらの住宅街の風情があり、
都心でありながらも人通りは落ち着いています。

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第1期 資産運用報告

自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日

東京都港区新橋二丁目2番9号





投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成24年4月26日に、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、業界としては4年半ぶりとなるJ-REIT新規上場を果たしました。そして、本投資法人として初めての決算である平成24年7月期決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第1期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、上場時に取得を予定しておりました20物件(取得価格合計30,474.5百万円)を無事に取得完了しております。当該20物件の平成24年7月末時点における稼働率は94.0%と、安定した運用を維持しております。また、財務面では、上記物件の購入に際しての借入れにおいて、複数の借入れを組み合わせて返済期限の分散を図るとともに、変動金利を活用して金利コストの最適化を図っております。これらの運用成果といたしまして、第1期は、営業収益553百万円、経常利益256百万円、当期純利益254百万円を計上し、分配金は、1口当たり3,378円となりました。

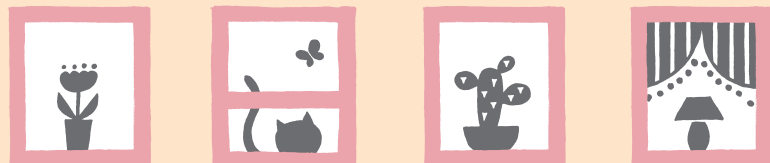
第2期以降につきましても、運用を委託しておりますケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社とともに、中長期的な安定成長を目指す所存でございます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員
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

Contents

I 投資法人の概要	II 資産運用報告	5
決算ハイライト	III 貸借対照表	22
Q & A	IV 損益計算書	24
投資法人の仕組み	V 投資主資本等変動計算書	25
ポートフォリオ一覧	VI 注記表	26
まち紹介 - 代官山	VII 金銭の分配に係る計算書	33
投資口・投資主の状況	VIII 監査報告書	34
投資主インフォメーション	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	35



1口当たり分配金

第1期(平成24年7月期)実績 **3,378円**
第2期(平成25年1月期)予想 **6,100円**

(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。また、平成25年1月期の計算期間は平成24年8月1日から平成25年1月31日までの184日間です。
(注2) 平成24年4月26日に本投資口を東京証券取引所に上場し、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、運用を開始しております。

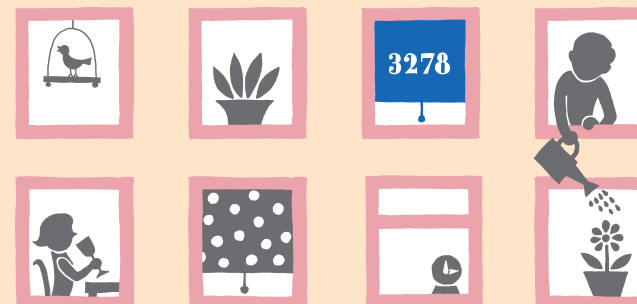
運用状況

	第1期予想	第1期実績	第2期予想
営業収益	559百万円	553百万円	1,104百万円
営業利益	-	336百万円	613百万円
経常利益	-	256百万円	461百万円
当期純利益	251百万円	254百万円	460百万円
投資口数	-	75,440口	-
1口当たり分配金	3,236円	3,378円	6,100円
期末稼働率	-	94.0%	95.0%

(注1) 第1期予想の各項目の金額は、一定の前提条件の下に算出した平成24年4月26日時点でのものです。
(注2) 第2期予想の各項目の金額は、一定の前提条件の下に算出した平成24年9月18日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃料収入の変動や、物件の異動、金利の変動、投資口の追加発行等により各項目の金額が変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。なお、各項目の金額は、平成24年9月18日付「平成24年7月期(平成23年11月15日～平成24年7月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧頂けます。)

財務状況

	第1期末
純資産額	14,028百万円
総資産額	32,994百万円
自己資本比率	42.5%
1口当たり純資産額	185,953円



Q1 ケネディクス・レジデンシャル投資法人の特徴を教えてください。

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(本投資法人)は、賃貸住宅等の居住用施設への投資を行うJ-REITです。居住用施設は、他の用途の不動産と比較して、賃料の変動が小さく、テナントも分散されているためリスク分散を図りやすく、相対的にリスクが低い投資対象であると位置付けられます。一方で、物件供給が過剰になり、陳腐化が進みやすいといった潜在的な投資リスクもあります。本投資法人においては、これら特性を十分に理解した上で、**そもそも土地の潜在的収益力が高い場所に適切な住戸タイプが供給されている投資対象を見極めること**で、安定的な投資リターンの実現を目指します。

Q2 スポンサーのケネディクス株式会社とはどのような会社でしょうか？

本投資法人の資産運用会社であるケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社は、東証1部上場会社であるケネディクス株式会社の100%出資子会社です。ケネディクス株式会社は平成7年に設立され、**独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業**として営んでいます。グループ全体での受託資産残高は、平成24年6月末現在で1兆1,175億円となっています。また、本投資法人以外にも、主にオフィスビルに投資するケネディクス不動産投資法人や物流施設に投資する日本ロジスティクスファンド投資法人といった二つのJ-REITにも、スポンサーとして参加しています。

Q3 物件の取得及び運用に関する戦略を教えてください。

不動産投資のプロフェッショナルとして培った「目利き」を活用し、物件の見た目の仕様などに惑わされず、「**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**」といった土地の潜在的な収益力を測る投資尺度を用いて、中長期的に安定した賃貸事業収益を獲得できると判断される投資機会を選別していきます。物件取得後は、ケネディクス・グループで住宅の運用を専門に行ってきた経験豊富な運用担当者の下、収入の維持・向上と運営・管理コストの低減に細かく目を配りながら、本投資法人のパフォーマンス最大化を実現していきます。

Q4 今後の成長戦略をどのように考えていますか？

まずは**資産規模の拡大を速やかに実現すべく、外部成長を優先的な課題**として位置付けています。現時点の約305億円という資産規模は決して大きくはありませんが、逆に言えば資産規

模を1,000億円に増やすことができれば、3倍強の高い外部成長率を実現できるということでもあります。資産規模が現在の3倍強ともなれば、固定的なコストの割合が大きく下がることとなります。加えて、流動性の向上や投資家層の多様化を通じて、資本市場からの更なる評価を得ていくことも期待されます。

Q5 東京経済圏以外の物件にも積極的に投資をしていくのでしょうか？

人口の集積度や雇用機会の安定性等の観点から、東京経済圏と地方経済圏を比較した場合、賃貸住宅需要の厚い東京経済圏にある居住用施設の方が投資対象として相対的に優位性が高いと言えますが、一方で物件獲得競争も厳しくなっています。しかしながら、東京経済圏においても、単に最寄駅から遠い、築年が古い等の理由だけで投資対象となっていない優良な物件があります。同じように、地方経済圏だからという理由だけで投資対象となっていない優良な物件もあります。本投資法人では、独自の投資尺度と長年の経験で培った物件選定の目利きを以って、これら**見過ごされている優良な投資機会の発掘**に積極的に取り組み、競争力のあるポートフォリオの構築を目指します。

Q6 有利子負債比率の目安及び借入れの特徴など、財務戦略について教えてください。

有利子負債比率(総資産に対する有利子負債の比率)は、原則として**60%を上限として運用**を行います。金利動向等の金融環境を注視し、財務の安定性と資金調達コストの効率性のバランスに配慮しながら、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、環境に応じた適切な財務基盤の構築を図ります。

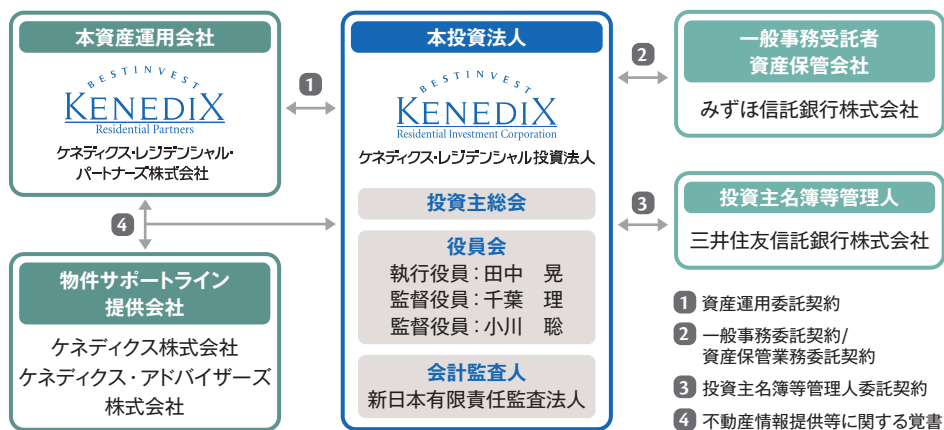
Q7 利益相反取引の防止等、ガバナンスに対する取り組みについて教えてください。

本投資法人の資産運用会社内にてコンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、内部者取引等管理規程などを定め、**法令遵守体制を徹底**しています。また、利害関係者と取引を行う場合においては、法令に基づく制限に加え、**資産運用会社の自主ルールである利害関係取引規程を定め**、利害関係のない不動産鑑定士が外部委員として参加する運用委員会並びに利害関係のない弁護士が外部委員として参加するコンプライアンス委員会による審議・決議を経て、取締役会において決議するという厳格な手続を経ることを義務付けております。

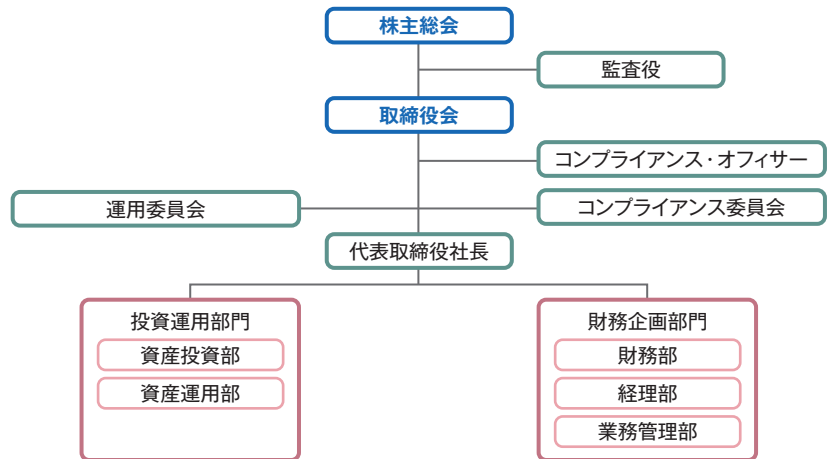




本投資法人の仕組み



資産運用会社の概要



名称	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社	株主構成	ケネディクス株式会社 100%
設立年月日	平成23年3月17日	主たる事業内容	投資運用業
資本金	1億円	役員	取締役3名(常勤) 監査役1名(非常勤)

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)	
営業成績	営業収益	百万円	553
	うち賃貸事業収入	百万円	553
	営業費用	百万円	216
	うち賃貸事業費用	百万円	169
	営業利益	百万円	336
財産等の状況	経常利益	百万円	256
	当期純利益	百万円	254
	総資産額	百万円	32,994
1口当たり 分配金等の状況	(対前期比)	%	(-)
	有利子負債額	百万円	18,500
	純資産額	百万円	14,028
財務指標	(対前期比)	%	(-)
	出資総額	百万円	13,773
	分配総額	百万円	254
参考情報	配当性向	%	100.0
	発行済投資口数	口	75,440
	1口当たり純資産額	円	185,953
	1口当たり分配金	円	3,378
	利益分配金	円	3,378
	利益超過分配金	円	-
	総資産経常利益率(注2)	%	1.1
	年換算値(注3)	%	4.1
	自己資本当期純利益率(注4)	%	1.8
	年換算値(注3)	%	6.9
自己資本比率 (対前期増減)	%	42.5 (-)	
総資産有利子負債比率(注5)	%	56.1	
DSCR(注6) (Debt Service Coverage Ratio)	倍	10.0	
FFO(注7) (Funds from Operation)	百万円	364	
1口当たりFFO(注8)	円	4,834	
賃貸NOI(注9) (Net Operating Income)	百万円	479	
年換算NOI利回り(注3、10)	%	5.9	
賃貸NCF(注11) (Net Cash Flow)	百万円	478	
年換算NCF利回り(注3、12)	%	5.9	
投資物件数	件	20	
賃貸戸数	戸	1,322	
総賃貸可能面積	m ²	59,157.37	
稼働率	%	94.0	
当期減価償却費	百万円	95	
当期資本的支出額	百万円	0	

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 総資産経常利益率=経常利益 / {(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2} × 100
なお、平成24年4月26日を期首とみなして計算しています。
(注3) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第1期営業期間を97日(実質的な運用開始日より起算)として、年換算値を計算しています。
(注4) 自己資本当期純利益率=当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2} × 100
なお、平成24年4月26日を期首とみなして計算しています。
(注5) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100
(注6) DSCR=(営業利益+当期減価償却費+繰延資産償却費) / 支払期日が到来した有利子負債に係る約定元利支払額の総額(ただし、元本一括返済額を除く。)
(注7) FFO=当期純利益+当期減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損
(注8) 1口当たりFFO=FFO / 発行済投資口数(円未満を切り捨てて記載しています。)
(注9) 賃貸NOI=賃貸事業収入-賃貸事業費用+当期減価償却費
(注10) 年換算NOI利回り=年換算NOI / 物件取得価格
(注11) 賃貸NCF=賃貸NOI-当期資本的支出額
(注12) 年換算NCF利回り=年換算NCF / 物件取得価格



(2) 当期の資産の運用の経過

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、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月にアクティブ・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は「利便性」を、「地位(じくらい)」を最も重視したものは「地位」を、「特殊マーケットの有無」を最も重視したものは「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、埼玉県及び千葉県的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住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	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、短期借入金に含まず、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大塚馬場レジデンス、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基づき、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ました。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。



(3)増資等の状況

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口当たり発行価格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)分配金等の実績

当期(第1期)の分配金は、1口当たり3,378円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期別	第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)
当期末処分利益総額	254,868千円
利益留保額	31千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	254,836千円 (3,378円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	254,836千円 (3,378円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

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と見られます。

賃貸住宅市場においては、需給のトレンドに大きな変化はなく、引き続き安定した基調が続くものと期待されますが、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。

(6)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。



2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	第1期 (平成24年7月31日現在)
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総数	75,440口
出資総額	13,773百万円
投資主数	6,811人

(2)投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口数の総数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,787	8.99
ジェービー・モルガン・チェース・バンク380180	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 決済営業部	4,235	5.61
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	3,254	4.31
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	2,310	3.06
飯能信用金庫	埼玉県飯能市栄町24番9号	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)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー2棟	889	1.17
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカUNT ジェイビーアール ディアイエスジー エフイーーエイシー	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行	885	1.17
クレディ・スイス・セキュリティーズ(ヨーロッパ)リミテッドビービーセックイント ノンティアーアール クライアント	東京都港区六本木一丁目6番1号 泉ガーデンタワー 常任代理人 クレディ・スイス証券株式会社	627	0.83
富国生命保険相互会社	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号	526	0.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	435	0.57
合計		21,148	28.03

(注)発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。



(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	田中 晃	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	2,137千円
監督役員(注1)	千葉 理	曙総合法律事務所 弁護士 桐蔭横浜大学大学院准教授	2,137千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士	2,137千円
会計監査人(注2)	新日本有限責任監査法人	—	8,000千円

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 会計監査人の報酬額は、公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項以外の業務(新投資口の発行に係る合意された手続業務等)に係る報酬(2,000千円)が含まれています。

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等に関する事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社



3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

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
不動産	東京経済圏(注1)	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

(注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
(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位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は、以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)(注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注4)	主たる 用途
T-1	KDX代官山レジデンス	4,806,857	5,338.99	5,016.79	94.0	13.6	共同住宅
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	3,012,876	6,385.70	5,855.96	91.7	9.9	共同住宅
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,935,734	6,117.48	5,900.97	96.5	9.2	共同住宅
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,835,563	2,353.23	2,134.17	90.7	4.9	共同住宅
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	1,787,794	—	—	—	4.2	共同住宅
R-8	KDX清水レジデンス	1,753,272	6,255.16	6,008.38	96.1	6.6	共同住宅
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,577,450	4,631.16	4,033.72	87.1	5.0	共同住宅
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,544,492	3,546.91	3,438.51	96.9	5.5	共同住宅
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,532,579	2,054.10	1,872.83	91.2	4.1	共同住宅
T-2	KDX代々木レジデンス	1,357,874	1,593.93	1,524.91	95.7	4.1	共同住宅
合計		22,144,495	38,276.66	35,786.24	—	67.1	

(注1) 「賃貸可能面積」は、建物の賃貸可能な床面積(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。
(注4) 「対総賃貸事業収入比率」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。



II 資産運用報告

II 資産運用報告



(3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権の概要は、次のとおりです。

地域区分	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)
東京経済圏	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	4,806,857	4,800,000
	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	1,357,874	1,410,000
	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	1,835,563	1,850,000
	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	854,472	861,000
	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	1,532,579	1,580,000
	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	676,935	716,000
	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	2,935,734	2,960,000
	T-8	ニチ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	983,309	960,000
	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	1,787,794	1,750,000
	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	658,322	644,000
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番地17	信託受益権	1,544,492	1,500,000
	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	1,203,257	1,220,000
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市豊平区豊平三丁目3番1号	信託受益権	616,465	625,000
	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	1,068,329	1,080,000
	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	1,168,363	1,150,000
	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	1,134,699	1,130,000
	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	3,012,876	3,000,000
	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	1,055,346	1,100,000
	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	1,577,450	1,630,000
	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	1,753,272	1,750,000
合計					31,563,998	31,716,000

(注)「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。

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権毎の賃貸事業の推移は、次のとおりです。

地域区分	物件番号	不動産等の名称	第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率(%)
東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	1	94.0	75,092	13.6
	T-2	KDX代々木レジデンス	1	95.7	22,862	4.1
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	1	90.7	27,271	4.9
	T-4	KDX岩本町レジデンス	1	100.0	14,028	2.5
	T-5	KDX文京千石レジデンス	1	91.2	22,523	4.1
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	95.5	11,985	2.2
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	96.5	51,064	9.2
	T-8	ニチ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	1	97.2	12,619	2.3
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	96.9	30,547	5.5
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	90.1	22,611	4.1
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	1	94.1	14,037	2.5
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1	96.8	24,331	4.4
	R-3	KDX泉レジデンス	1	87.1	20,736	3.7
	R-4	KDX千早レジデンス	1	98.9	23,324	4.2
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	1	91.7	54,697	9.9
	R-6	KDX新町レジデンス	1	96.8	20,077	3.6
	R-7	KDX宝塚レジデンス	1	87.1	27,531	5.0
	R-8	KDX清水レジデンス	1	96.1	36,805	6.6
合計			18	94.0	553,479	100.0

(注1)「テナント総数」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2)「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)の稼働率を記載しています。なお、底地(敷地面積6,676.00㎡)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3)「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います。

(4) その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記(3) 不動産等組入資産明細に一括して記載しています。

当期末において、前記(3)に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。



4. 保有不動産の資本的支出

(1) 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	-	-

(2) 期中の資本的支出

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。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

営業期間	第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)
当期首積立金残高	一千円
当期積立額	一千円
当期積立金取崩額	一千円
次期繰越額	一千円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)
① 資産運用報酬	13,517千円
② 資産保管手数料	1,718千円
③ 一般事務委託手数料	6,089千円
④ 役員報酬	6,412千円
⑤ その他営業費用	19,068千円
合計	46,806千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(第1期:304,745千円)があります。



(2) 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	-	1,000	0.780	平成25年4月30日	期限一括	(注4)	有担保 無保証 (注5)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	-	1,000	1.180	平成25年4月30日	(注3)		
	小計		-	3,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	-	2,000	0.830	平成26年4月30日	期限一括	(注4)	有担保 無保証 (注5)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		-	1,500					
	株式会社りそな銀行		-	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	-	1,000	1.036	平成27年4月30日	期限一括	(注4)	有担保 無保証 (注5)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		-	2,000					
	株式会社りそな銀行		-	1,500					
株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	-	2,500	1.086	平成28年4月30日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000						
小計		-	15,500						
合計		-	18,500						

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 借入金は、全て変動金利による借入れです。

(注3) 平成25年3月31日に170百万円、最終返済期限に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。

(注4) 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。)です。

(注5) 担保の対象となるのは、KDX代官山レジデンス、KDX代々木レジデンス、KDX大仏馬レジデンス、KDX岩本町レジデンス、KDX文京千石レジデンス、KDX吾妻橋レジデンス、KDX志村坂上レジデンス、KDX武蔵中原レジデンス、KDX千葉中央レジデンス、KDX川口幸町レジデンス、KDX豊平三糸レジデンス、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。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。



6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格(千円)(注)	譲渡年月日	譲渡価格(千円)	帳簿価額(千円)	売却損益(千円)
信託受益権	T-1	KDX代官山レジデンス	平成24年5月1日	4,700,000	-	-	-	-
信託受益権	T-2	KDX代々木レジデンス	平成24年5月1日	1,320,000	-	-	-	-
信託受益権	T-3	KDX大伝馬レジデンス	平成24年5月1日	1,775,000	-	-	-	-
信託受益権	T-4	KDX岩本町レジデンス	平成24年5月1日	822,000	-	-	-	-
信託受益権	T-5	KDX文京千石レジデンス	平成24年5月1日	1,488,000	-	-	-	-
信託受益権	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	平成24年5月1日	650,000	-	-	-	-
信託受益権	T-7	KDX志村坂上レジデンス	平成24年5月1日	2,830,000	-	-	-	-
不動産	T-8	ニチホームたまプラーザ(底地)	平成24年4月26日	960,000	-	-	-	-
不動産	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	平成24年4月26日	1,750,000	-	-	-	-
信託受益権	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	平成24年5月1日	637,000	-	-	-	-
信託受益権	T-11	KDX千葉中央レジデンス	平成24年5月1日	1,480,000	-	-	-	-
信託受益権	T-12	KDX川口幸町レジデンス	平成24年5月1日	1,150,000	-	-	-	-
信託受益権	R-1	KDX豊平三条レジデンス	平成24年5月1日	582,500	-	-	-	-
信託受益権	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	平成24年5月1日	1,015,000	-	-	-	-
信託受益権	R-3	KDX泉レジデンス	平成24年5月1日	1,120,000	-	-	-	-
信託受益権	R-4	KDX千早レジデンス	平成24年5月1日	1,080,000	-	-	-	-
信託受益権	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	平成24年5月1日	2,910,000	-	-	-	-
信託受益権	R-6	KDX新町レジデンス	平成24年5月1日	1,015,000	-	-	-	-
信託受益権	R-7	KDX宝塚レジデンス	平成24年5月1日	1,510,000	-	-	-	-
信託受益権	R-8	KDX清水レジデンス	平成24年5月1日	1,680,000	-	-	-	-
合計				30,474,500	-	-	-	-

(注)「取得価格」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。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。



(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	取得価格(千円)(注1)	不動産鑑定評価額(千円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	T-1	KDX代官山レジデンス	平成24年5月1日	4,700,000	4,800,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成23年 10月31日
		T-2	KDX代々木レジデンス		1,320,000	1,400,000		
		T-3	KDX大伝馬レジデンス		1,775,000	1,850,000		
		T-4	KDX岩本町レジデンス		822,000	861,000		
		T-5	KDX文京千石レジデンス		1,488,000	1,570,000		
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス		650,000	710,000		
		T-7	KDX志村坂上レジデンス		2,830,000	2,950,000		
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス		637,000	637,000		
		T-12	KDX川口幸町レジデンス		1,150,000	1,180,000		
		R-1	KDX豊平三条レジデンス		582,500	605,000		
		R-3	KDX泉レジデンス		1,120,000	1,140,000		
		R-4	KDX千早レジデンス		1,080,000	1,120,000		
		R-5	KDX堺筋本町レジデンス		2,910,000	2,990,000		
		R-6	KDX新町レジデンス		1,015,000	1,090,000		
		R-7	KDX宝塚レジデンス		1,510,000	1,630,000		
		R-8	KDX清水レジデンス		1,680,000	1,690,000		
		T-11	KDX千葉中央レジデンス		1,480,000	1,480,000		
		R-2	KDX定禅寺通レジデンス		1,015,000	1,050,000		
		不動産	T-8		ニチホームたまプラーザ(底地)	平成24年4月26日		
	不動産	T-9	コスモハイム元住吉(底地)		1,750,000	1,750,000		
合計					30,474,500	31,463,000		

(注1)「取得価格」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。

(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。



(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	30,474百万円	－百万円
	うち利害関係人及び主要株主からの買付額 14,639百万円 (48.0%)	うち利害関係人及び主要株主への売付額 －百万円 (－%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
合同会社KRF39	4,280百万円 (14.0%)	－百万円 (－%)
有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ツー	3,925百万円 (12.9%)	－百万円 (－%)
有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン	1,662百万円 (5.5%)	－百万円 (－%)
有限会社KRF7	1,510百万円 (5.0%)	－百万円 (－%)
合同会社KRF21	1,015百万円 (3.3%)	－百万円 (－%)
有限会社ケイアンドユーインベストメント	960百万円 (3.2%)	－百万円 (－%)
合同会社Humanアセット第4号	650百万円 (2.1%)	－百万円 (－%)
有限会社ケイダブリュー・フィフス	637百万円 (2.1%)	－百万円 (－%)
合計	14,639百万円 (48.0%)	－百万円 (－%)

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。



7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

平成24年2月16日に本投資法人の第1回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の主な概要は、以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	資産運用会社に対する資産運用報酬について、報酬の算定方法の変更に関して原案のとおり承認可決されました。

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成23年11月18日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用に係る業務をケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社に委託しました。
	資産保管業務委託契約締結の件	本投資法人の資産保管に係る業務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の機関運営及び会計事務に係る一般事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
平成24年2月16日	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の投資主名簿等管理に係る一般事務を中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成24年2月16日	資産運用委託契約に係る変更覚書締結の件	資産運用委託契約に規定する運用報酬について、報酬の算定方法に関して合意しました。
平成24年4月18日	新投資口引受契約証書の締結の件	平成24年3月23日に開催の役員会において承認された新投資口の発行等について、SMBC日興証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社との間で、新投資口引受契約証書を締結しました。

(注) 中央三井信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

(2) その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。



Ⅲ 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



Ⅲ 貸借対照表

(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	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	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



IV 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)	
営業収益		
賃貸事業収入	※1	512,271
その他賃貸事業収入	※1	41,207
営業収益合計		553,479
営業費用		
賃貸事業費用	※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		216,603
営業利益		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		80,654
経常利益		256,220
税引前当期純利益		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		1,352
当期純利益		254,868
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		254,868

V 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



〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	当 期 (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)								
1. 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、次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3～62年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3～22年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>8～27年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>30年</td></tr> </table> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～62年	構築物	3～22年	機械及び装置	8～27年	工具、器具及び備品	30年
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								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)創立費 定額法(5年)により償却しています。</p> <p>(2)投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。</p>								
3. 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。</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>								
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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> <ol 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>								



〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 (平成24年7月31日)																								
<p>※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。</p> <table border="1"> <tr><td>(単位:千円)</td><td></td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>510,807</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>14,598,112</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>114,034</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>313,681</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>156</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>13,766,909</td></tr> <tr><td>合計</td><td>29,303,701</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は、次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>(単位:千円)</td><td></td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>3,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>15,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>18,500,000</td></tr> </table>	(単位:千円)		信託現金及び信託預金	510,807	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	合計	29,303,701	(単位:千円)		短期借入金	3,000,000	長期借入金	15,500,000	合計	18,500,000
(単位:千円)																								
信託現金及び信託預金	510,807																							
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																							
合計	29,303,701																							
(単位:千円)																								
短期借入金	3,000,000																							
長期借入金	15,500,000																							
合計	18,500,000																							
<p>※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 50,000千円</p>																								

〔損益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)																																										
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td>444,785</td></tr> <tr><td>地代収入</td><td>41,330</td></tr> <tr><td>共益費収入</td><td>26,155</td></tr> <tr><td>計</td><td>512,271</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>21,066</td></tr> <tr><td>その他収入</td><td>20,140</td></tr> <tr><td>計</td><td>41,207</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>553,479</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理委託費</td><td>37,483</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>6,236</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>10</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>10,267</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>1,179</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>4,341</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>95,728</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>14,548</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>169,797</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <table border="1"> <tr><td></td><td>383,681</td></tr> </table>	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	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		383,681
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																																									
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																																									
	383,681																																									



〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期別	
	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

〔税効果会計に関する注記〕

当期 (平成24年7月31日)	
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 (単位:千円)	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	25
繰延税金資産合計	25
繰延税金資産の純額	25
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	
法定実効税率 (調整)	39.33%
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%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

当期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)	
該当事項はありません。	

〔金融商品に関する注記〕

当期(自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)

1. 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ない。

(2) 金融商品の内容及びリスク

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。



(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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	—	—

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期
(自平成23年11月15日
至平成24年7月31日)

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、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
—	31,563,998	31,563,998	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。



〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期(自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	合同会社KRF39	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産信託受託権の購入	4,280,000	—	—
	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ツー	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産信託受託権の購入	3,925,000	—	—
	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産信託受託権の購入	1,662,500	—	—
	有限会社KRF7	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産信託受託権の購入	1,510,000	—	—
	合同会社KRF21	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産信託受託権の購入	1,015,000	—	—
	有限会社ケイアンドユーインベストメント	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産の購入	960,000	—	—
	合同会社Humanアセット第4号	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産信託受託権の購入	650,000	—	—
	有限会社ケイダブリュー・フィフス	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産信託受託権の購入	637,000	—	—

(注1) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき、決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。



VI 注記表

〔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)

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) 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〕

	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。	

VII 金銭の分配に係る計算書



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	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。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。



(単位:千円)


独立監査人の監査報告書


平成24年9月14日

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 原田昌平 

指定有限責任社員 公認会計士 竹内和徳 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の平成23年11月15日から平成24年7月31日までの第1期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

	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

(注)キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

Ⅸ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)



[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期別	当期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)
キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	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っています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

当期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)

※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
(平成24年7月31日現在)

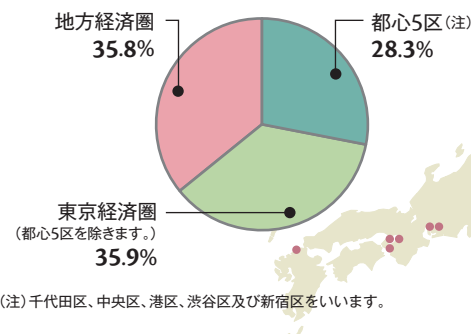
現金及び預金	549,498千円
信託現金及び信託預金	510,807千円
現金及び現金同等物	1,060,305千円

物件番号	物件名称	所在地	竣工日	取得価格 (百万円)	住戸タイプ	期末稼働率
東京経済圏						
T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	平成15年 2月 10日	4,700	スモール・ファミリー	94.0%
T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	平成19年 1月 11日	1,320	スモール・ファミリー	95.7%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	平成19年 3月 14日	1,775	スモール・ファミリー	90.7%
T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	平成19年 9月 5日	822	スモール・ファミリー	100.0%
T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	平成17年 8月 9日	1,488	シングル	91.2%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	平成19年 9月 26日	650	シングル	95.5%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	平成19年 7月 2日	2,830	ファミリー	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	-	-
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	-	1,750	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	平成 3年 4月 23日	637	ファミリー	97.2%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	平成19年 2月 23日	1,480	シングル	96.9%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	平成19年 2月 9日	1,150	スモール・ファミリー	90.1%
				小計	19,562	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	平成20年 3月 14日	582.5	スモール・ファミリー	94.1%
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	平成20年 1月 15日	1,015	シングル	96.8%
R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋	平成21年 4月 7日	1,120	ファミリー	87.1%
R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	平成21年 7月 28日	1,080	スモール・ファミリー	98.9%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年 10月 25日	2,910	スモール・ファミリー	91.7%
R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年 10月 10日	1,015	シングル	96.8%
R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	平成20年 2月 29日	1,510	ファミリー	87.1%
R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	平成20年 5月 2日	1,680	スモール・ファミリー	96.1%
				小計	10,912.5	93.3%
				合計	30,474.5	94.0%

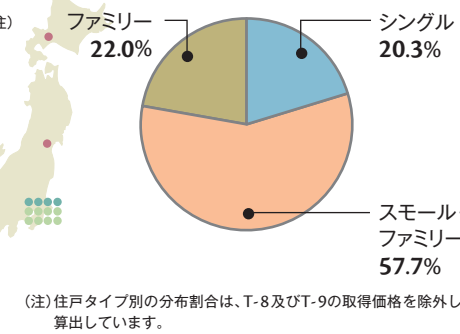
I 投資法人の概要

ポートフォリオの分散状況

● 地域別の分布(取得価格ベース)



● 住戸タイプ別の分布(取得価格ベース)(注)



(注) 千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

(注) 住戸タイプ別の分布割合は、T-8及びT-9の取得価格を除外して算出しています。

Ⅹ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)



ポートフォリオ一覧

T-1 地位 KDX代官山レジデンス	T-2 地位 KDX代々木レジデンス	T-3 利便性 KDX大伝馬レジデンス	T-4 利便性 KDX岩本町レジデンス
T-5 地位 KDX文京千石レジデンス	T-6 利便性 KDX吾妻橋レジデンス	T-7 利便性 KDX志村坂上レジデンス	T-8 地位 ニチイホームたまプラーザ(底地)
T-9 地位 コスモハイム元住吉(底地)	T-10 特殊 KDX武蔵中原レジデンス	T-11 利便性 KDX千葉中央レジデンス	T-12 利便性 KDX川口幸町レジデンス
R-1 利便性 KDX豊平三条レジデンス	R-2 地位 KDX定禅寺通レジデンス	R-3 利便性 KDX泉レジデンス	R-4 利便性 KDX千早レジデンス
R-5 利便性 KDX堺筋本町レジデンス	R-6 利便性 KDX新町レジデンス	R-7 地位 KDX宝塚レジデンス	R-8 利便性 KDX清水レジデンス

I 投資法人の概要

まち紹介



KDX代官山レジデンス



代官山エリアは、本投資法人のポートフォリオにおける最大の物件である「KDX代官山レジデンス」が在する、東京都渋谷区にある緑豊かな閑静な住宅街です。

路地裏には昔ながらの住宅街の風情があり、都心にありながらも人通りは落ち着いています。江戸時代には武家屋敷が多く建てられたお屋敷街であり、明治以降は大使館や岸信介、三木武夫等の大物政治家が私邸を構えた都内有数の高級住宅街として、現在でも高い人気を誇っています。

近隣には、西郷公園(西郷隆盛の弟の邸宅跡の一部)や旧朝倉邸住宅(大正8年築の東京府議会議長邸宅、国の重要文化財)といった史跡もあり、街に蓄積された歴史に触れる機会も点在しています。

一方で、昭和44年のヒルサイドテラス第一期から始まり、平成23年に蔦谷書店を中心とした複合施設「代官山T-SITE」がオープンするなど、都内でも屈指の洗練された街として発展を続けており、個性的でスタイリッシュなショップや有名レストランなどが、大小さまざまに数多く軒を連ねている魅力的なエリアとなっています。

本投資法人が重視している一つの投資尺度に「地位の高さ」がありますが、これは「歴史的に由緒があり成熟した場所、又は政策的若しくは人為的に優良な住居施設として開発された場所で、長期的に高い競争力を有する土地」にあると考えています。代官山は、まさに「地位の高い土地」であり、今後も魅力的な住宅街として多くの人々を惹き付け続けるものと考えています。



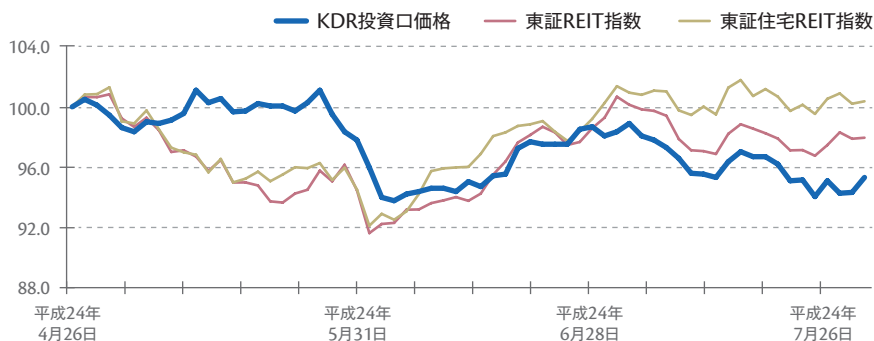


投資口の状況



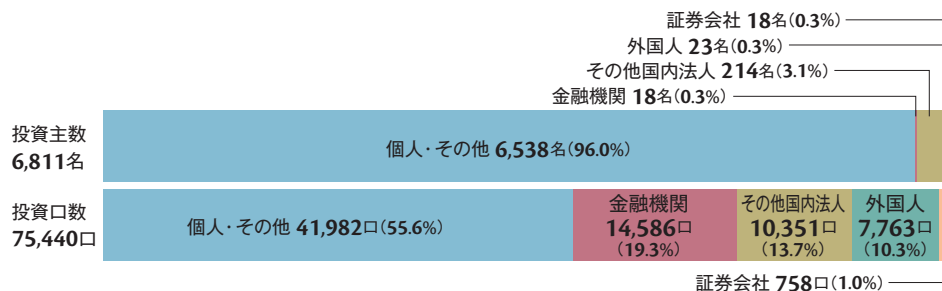
(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

東証REIT指数等との比較



(注) 「東証REIT指数」「東証住宅REIT指数」は、平成24年4月26日の終値を「KDR投資口価格」の同日の終値181,000円に合わせて指数化しています。

投資主の構成



年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 3278)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(782)031(フリーダイヤル)
取次窓口	三井住友信託銀行株式会社本店及び全国各支店

● 投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名、分配金振込口座の指定、変更等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

● 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。