



ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第2期(2013年1月期)決算説明資料

2013年3月14日



## 注意事項

本資料は、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)の決算分析等のための情報提供のみを目的として作成されたものであり、本投資法人の投資証券その他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。投資を行う際には、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、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万全を期しておりますが、その内容は未監査であり、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(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2期(2013年1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2期(2013年1月期)決算概要

## 第2期(2013年1月期)のハイライト

### ● 損益計算書

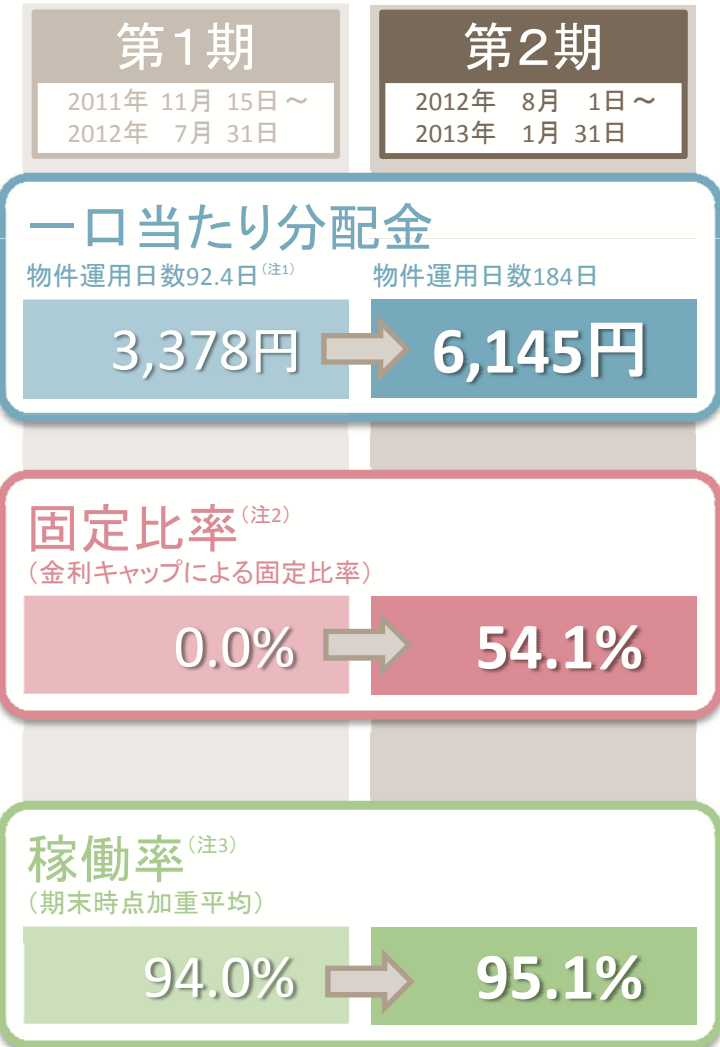
- ケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下「KDR」)上場以来初となる運用期間6ヶ月の通期決算
- 収益は概ね計画通りの水準で着地、一口当たり分配金は予想(6,100円)を45円上回る6,145円

### ● 貸借対照表

- 借入総額185億円のうち、長期借入金100億円(借入総額の54.1%)について、金利キャップ契約を締結し金利上昇リスクをヘッジ、実質的な金利固定化を実現
- 期末鑑定評価額(31,746百万円)と期末簿価(31,418百万円)との差額は327百万円の含み益

### ● ポートフォリオ・パフォーマンス

- 稼働率は前期と比べ期中平均・期末時点ともに改善。期末稼働率は目標とする95.0%を達成。賃料単価は概ね横ばい
- 新規契約者の入替率、退去者の回転率ともに前期より上昇。期中平均更新率は低下



注1: 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日です。

注2: 固定金利による借入金はありますが、変動金利による借入金の一部についてストライクを対象金利より低い水準で設定した金利キャップを購入することにより、金利支払額を実質固定化しています。

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、それぞれ94.6%及び95.6%になります。

## 損益計算書の概要

(単位:百万円)

科目	第1期		(ご参考)		第2期		第2期	
	実績	調整値	第1期・第2期	実績差異	予想	実績	予想・実績差異	
物件運用日数	92.4日 <sup>(注1)</sup>	184.0日 <sup>(注2)</sup>			184.0日	184.0日		
<b>営業収益</b>	<b>¥553</b>	<b>¥1,101</b>	<b>+12</b>	<b>+1.1%</b>	<b>¥1,104</b>	<b>¥1,114</b>	<b>+9</b>	<b>+0.8%</b>
賃貸事業収入	512	1,019	+1	+0.2%	1,026	1,021	-5	-0.5%
その他賃貸事業収入	41	82	+10	+13.2%	78	92	+14	+18.9%
<b>営業費用</b>	<b>¥216</b>				<b>¥491</b>	<b>¥498</b>	<b>+7</b>	<b>+1.5%</b>
賃貸事業費用	74	147	+25	+17.1%	161*	172	+11	+7.2%
減価償却費	95	190	+3	+2.1%	191	194	+2	+1.4%
その他	46				138*	131	-6	-4.8%
<b>営業利益</b>	<b>¥336</b>				<b>¥613</b>	<b>¥615</b>	<b>+1</b>	<b>+0.3%</b>
営業外収益	-				-	0	0	-
営業外費用	80				151	151	0	-0.6%
支払利息等	66				133	133	0	-0.5%
その他	14				18	17	0	-1.3%
<b>経常利益</b>	<b>¥256</b>				<b>¥461</b>	<b>¥464</b>	<b>+2</b>	<b>+0.6%</b>
税引前当期純利益	256				461	464	+2	+0.6%
法人税等	1				1	0	0	-29.1%
<b>当期純利益</b>	<b>¥254</b>				<b>¥460</b>	<b>¥463</b>	<b>+3</b>	<b>+0.7%</b>
分配金総額	254				460	463	+3	+0.7%
<b>一口当たり分配金</b>	<b>3,387円</b>				<b>6,100円</b>	<b>6,145円</b>	<b>+45円</b>	<b>+0.7%</b>
NOI <sup>(注3)</sup>	479	954	-12	-1.3%	943*	941	-2	-0.2%
FFO <sup>(注4)</sup>	364				669	675	+6	+0.9%

### 第2期 予想・実績差異についての補足説明

期末稼働率は95.0%を達成したものの、期初の稼働率がやや出遅れたため、全体としては予想より若干下振れ(期中平均稼働率94.5%)。

テナントの入替率・回転率が上昇したことにより、原状回復費等収入・礼金その他一時金収入が予想より上振れ。(入替率・回転率の詳細については11頁参照)

建物管理費等の諸経費を削減。一方、テナントの入替率・回転率が上昇したことにより、広告宣伝費・原状回復費等が予想より上振れ。

投資主名簿管理及び分配金支払事務等に係る証券代行手数料が予想より下振れ。IR費用等についても、コスト削減により予想より下振れ。

- 注1: 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日です。  
 注2: 第2期とのNOI比較を行うため、物件関連の収入・費用について「第2期運用日数:184日/物件取得後の運用日数(加重平均):92.4日」により日数調整をしています。営業費用(その他)等については、第1期計算期間(260日)に基づく費用等が含まれるため、調整値算出を割愛しています。  
 注3: 「NOI(Net Operating Income)」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。  
 注4: 「FFO(Funds From Operation)」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。  
 \* : 第1期決算説明資料にて開示している予想値より変更をしています。(賃貸事業費用に計上されている消費税をその他へ振替。NOIを税抜ベースへ変更。)

## 貸借対照表の概要

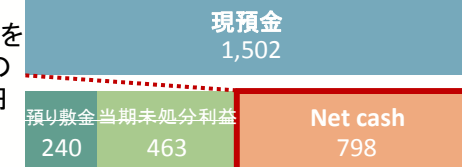
(単位:百万円)

科目	第1期	第2期	差異	
<b>資産の部</b>	<b>¥32,994</b>	<b>¥33,195</b>	<b>+201</b>	<b>+0.6%</b>
現預金	1,060	1,502	+442	+41.7%
有形固定資産	31,563	31,418	-145	-0.5%
(土地)	16,538	16,554)	+16	+0.1%
(建物)	15,025	14,864)	-161	-1.1%
その他	369	274	-95	-25.8%
<b>負債の部</b>	<b>¥18,965</b>	<b>¥18,982</b>	<b>+16</b>	<b>+0.1%</b>
有利子負債	18,500	18,500	—	—
(短期借入金)	3,000	3,000)	—	—
(長期借入金)	15,500	15,500)	—	—
預り敷金	243	240	-3	-1.5%
その他	222	242	20	+9.3%
<b>純資産の部</b>	<b>¥14,028</b>	<b>¥14,213</b>	<b>184</b>	<b>+1.3%</b>
出資総額	13,773	13,773	—	—
未処分利益	254	463	208	+81.9%
繰延ヘッジ損益	0	▲24	-24	—
LTV <sup>(注1)</sup>	56.1%	55.7%		
自己資本比率	42.5%	42.8%		
期末鑑定評価額	¥31,716	¥31,746	+30	+0.1%
NAV <sup>(注2)</sup>	¥13,925	¥14,076	+151	+1.1%

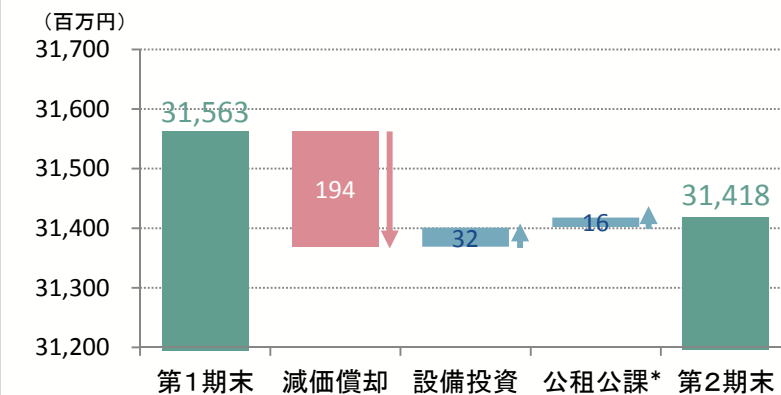
注1: 「LTV(Loan To Value)」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

注2: 「NAV(Net Asset Value)」は、「期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産」により算出しています。

預り敷金・当期未処分利益を差し引いたネットベースでの期末預金残高は798百万円(前期比237百万円増加)。



有形固定資産は145百万円減少。



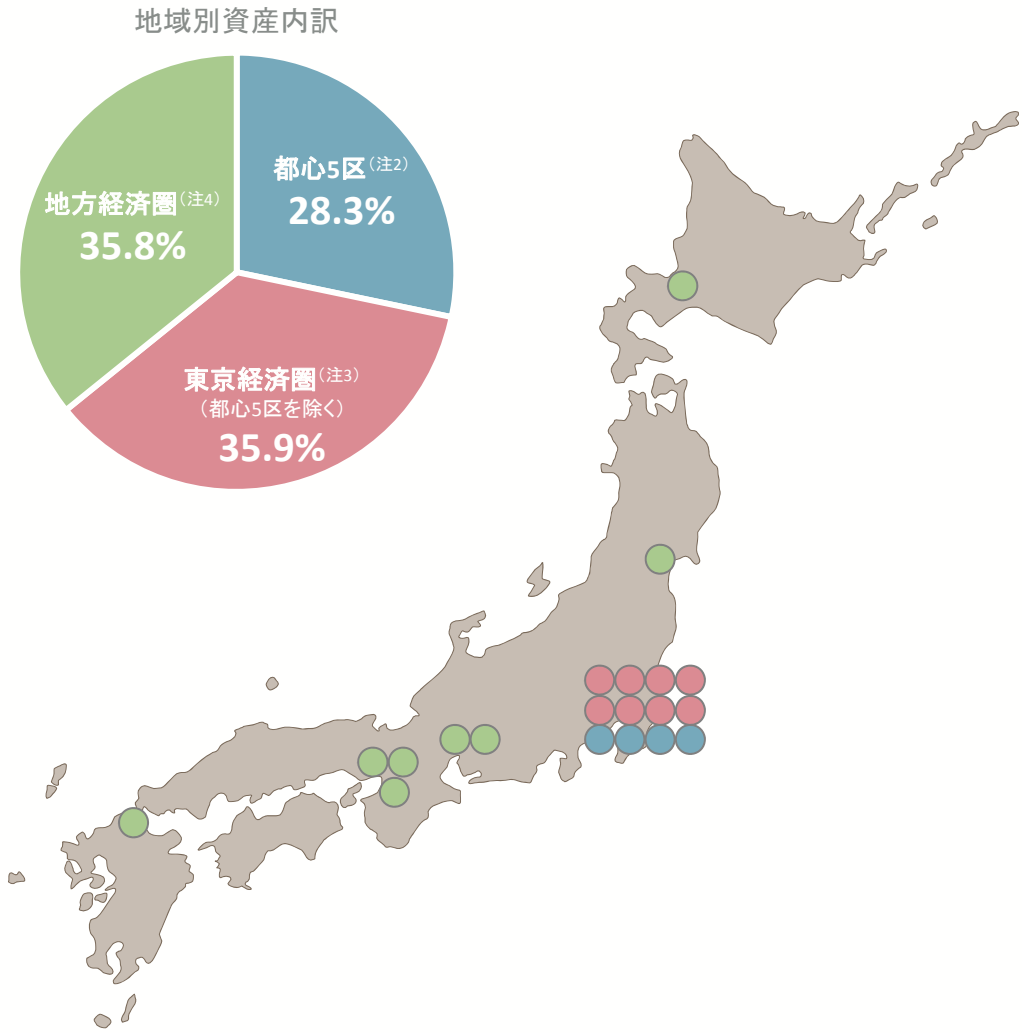
\* 公租公課は底地2件に係る不動産取得税

第1期末時点より30百万円増加。(詳細については15頁参照)

	第1期	第2期
一口当たりNAV(分配金控除後)	184,589円	186,595円

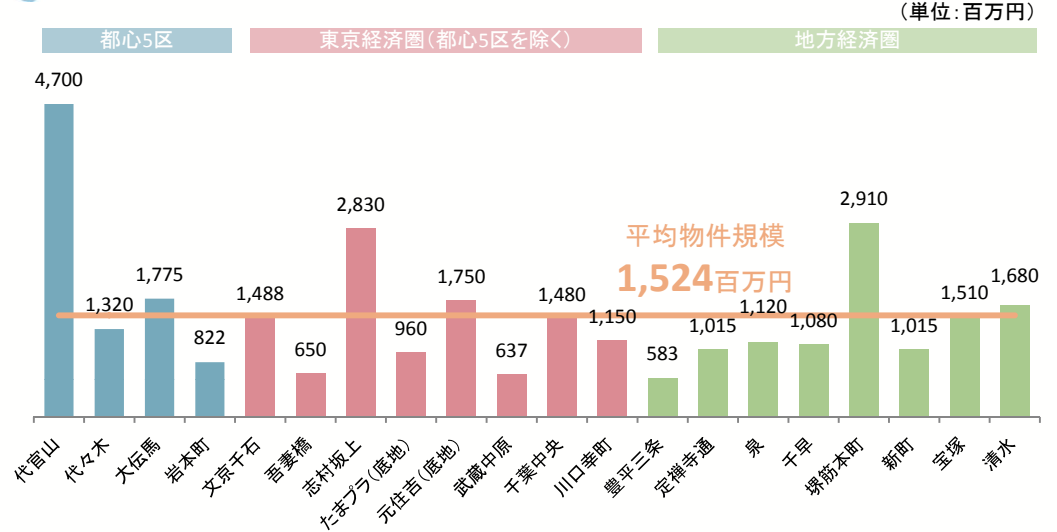
## ポートフォリオの概要

### ● 地域の分散状況(取得価格<sup>(注1)</sup>ベース)

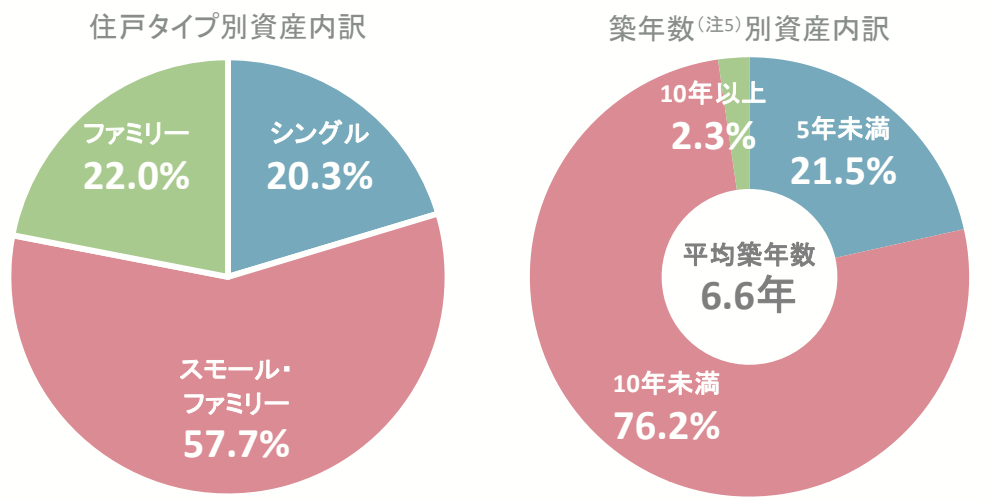


注1: 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない税抜価格をいいます。  
 注2: 「都心5区」は、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。  
 注3: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。  
 注4: 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。

### ● 物件規模(取得価格<sup>(注1)</sup>ベース)



### ● 住戸タイプ・築年数の状況(取得価格<sup>(注1)</sup>ベース)



注5: 「築年数」は、竣工日から平成25年1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	
	第1期 <sup>(注)</sup> 調整値	第2期 実績	第1期 <sup>(注)</sup> 調整値	第2期 実績	第1期 <sup>(注)</sup> 調整値	第2期 実績
<b>賃貸事業収入</b>	<b>¥1,101.6</b>	<b>¥1,114.1</b>	<b>¥658.9</b>	<b>¥671.3</b>	<b>¥443.0</b>	<b>¥442.8</b>
賃貸収入	1,019.6	1,021.3	619.5	623.4	400.3	397.9
その他収入	82.0	92.8	39.3	47.9	42.7	44.9
<b>賃貸事業費用</b>	<b>¥147.4</b>	<b>¥172.6</b>	<b>¥85.0</b>	<b>¥95.9</b>	<b>¥62.4</b>	<b>¥76.7</b>
管理委託費	74.6	79.5	44.8	47.5	29.7	31.9
公租公課	0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0
水道光熱費	12.4	16.5	8.4	10.4	4.0	6.1
修繕費	20.4	31.9	10.0	17.5	10.4	14.4
保険料	2.3	2.3	1.1	1.1	1.2	1.2
信託報酬・その他	37.5	42.2	20.5	19.2	17.0	22.9
<b>NOI</b>	<b>¥954.2</b>	<b>¥941.4</b>	<b>¥573.8</b>	<b>¥575.3</b>	<b>¥380.6</b>	<b>¥366.0</b>
NOI利回り(年換算)	6.2%	6.1%	5.8%	5.8%	6.9%	6.7%
減価償却費	190.5	194.5	94.6	96.3	96.1	98.1
減価償却比率(取得価格対比、年率)	1.2%	1.3%	1.0%	1.0%	1.7%	1.8%
償却後NOI利回り(年換算)	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	5.2%	4.9%

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。

### 第1期・第2期 変動要因についての補足説明

稼働率の上昇により、全体の賃貸収入は若干増加。

テナントの回転率が上昇したことにより、原状回復に係る収入・費用がいずれも増加。

管理委託費は法定点検・廃棄物処理費用等の計上により増加。

水道光熱費の変動は費用計上の期ズレや季節要因等によるもの。

固定資産税・都市計画税は第3期より計上予定。左記NOIについては、上記税費用の影響は考慮されていない。

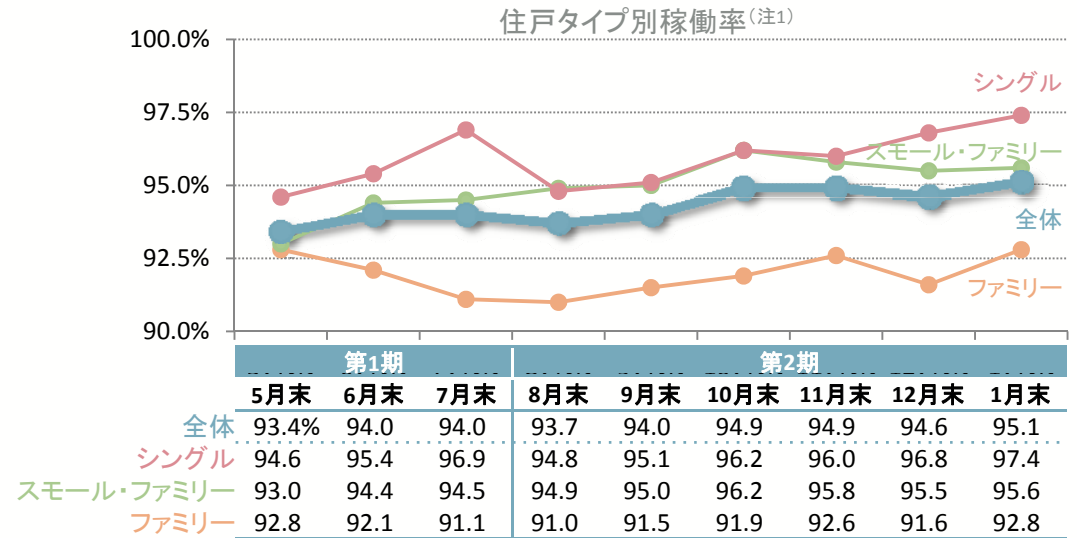
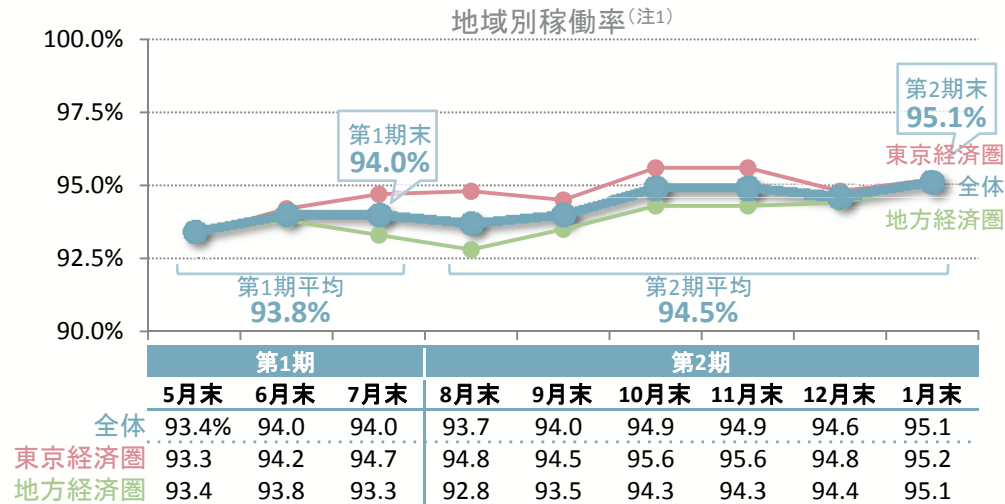
テナントの入替率・回転率が上昇したことにより、リーシング費用が増加。

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。底地を除いた東京経済圏(10物件)の第2期の減価償却比率は1.1%

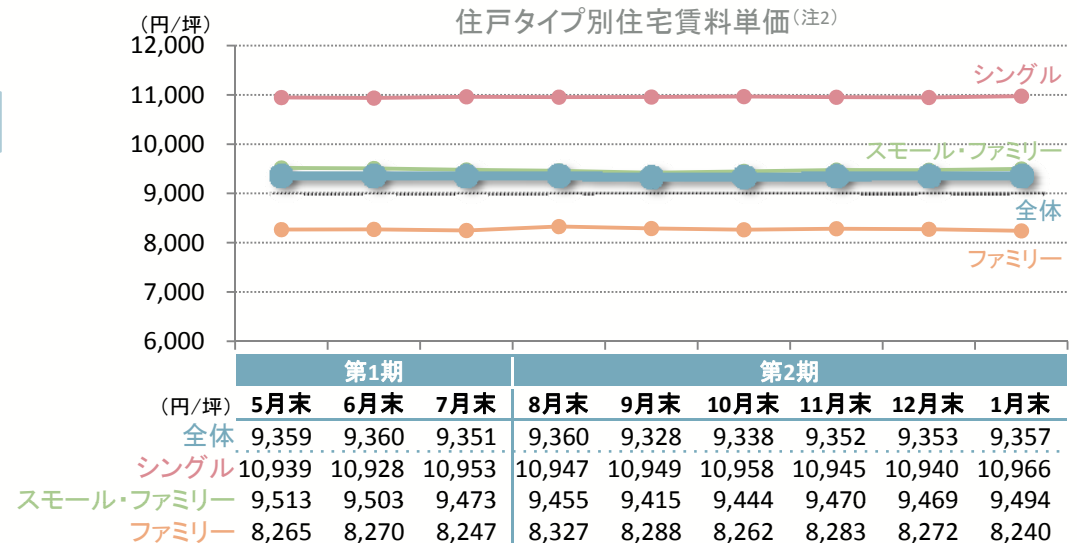
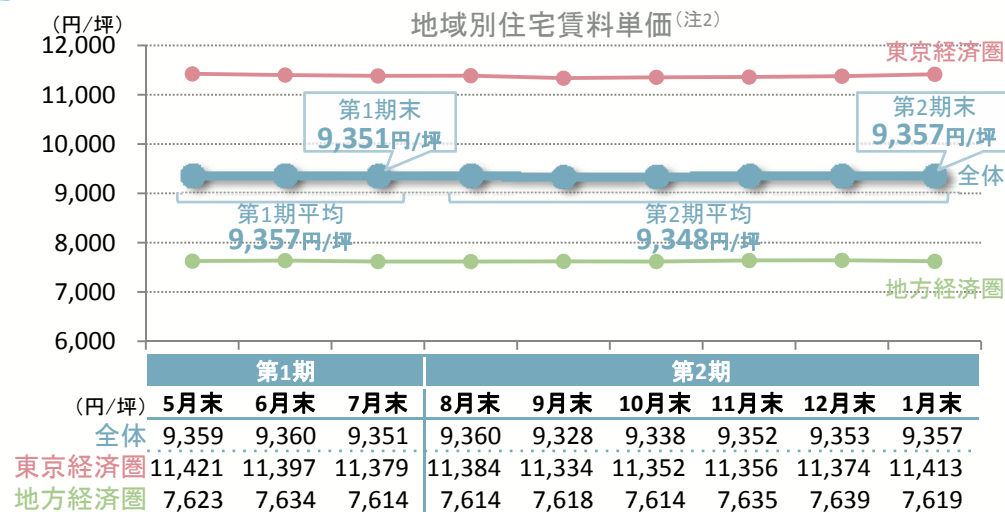
注: 第2期とのNOI比較を行うため、「第2期運用日数:184日/物件取得後の運用日数(加重平均):[全体92.4日、東京経済圏92.7日、地方経済圏92.0日]」により日数調整をしています。

## 物件の稼働率及び賃料単価の推移

### 稼働率の推移



### 賃料単価の推移

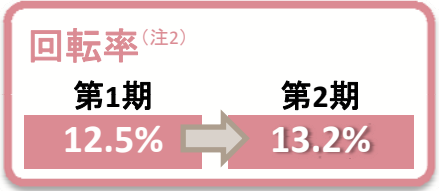
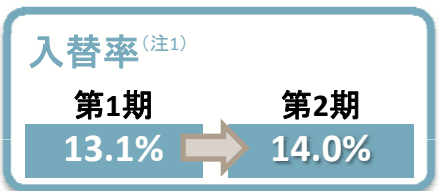
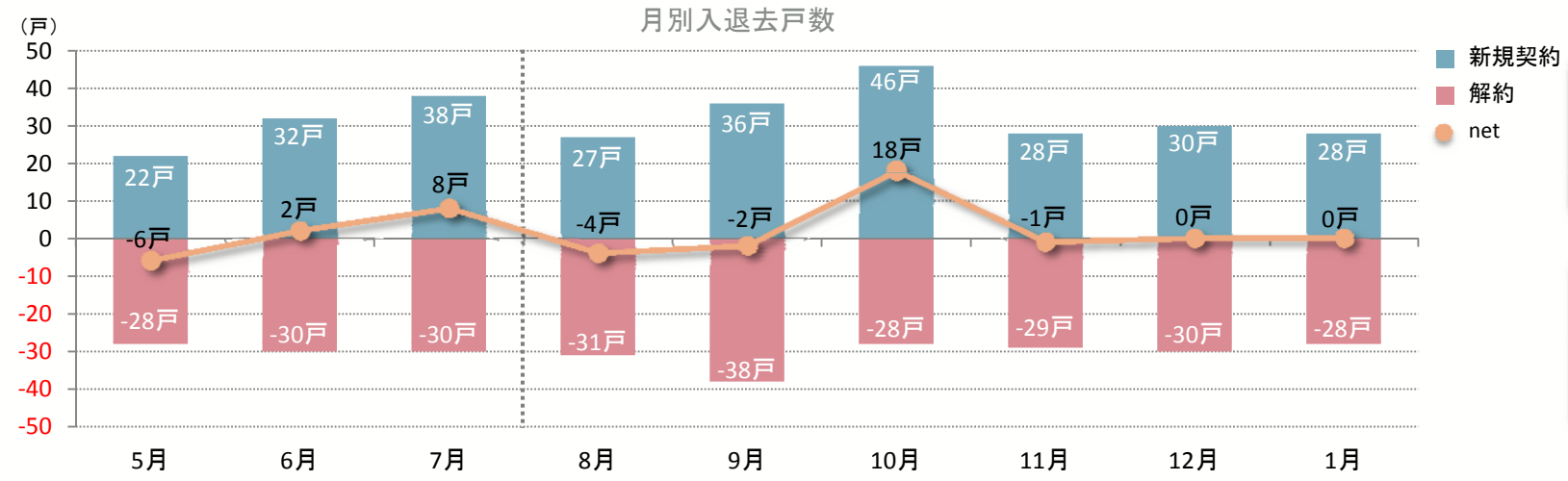


注1: 「地域別稼働率」の全体・東京経済圏・地方経済圏、「住戸タイプ別稼働率」の全体には、事務所・店舗を含みます。

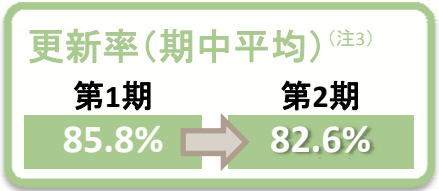
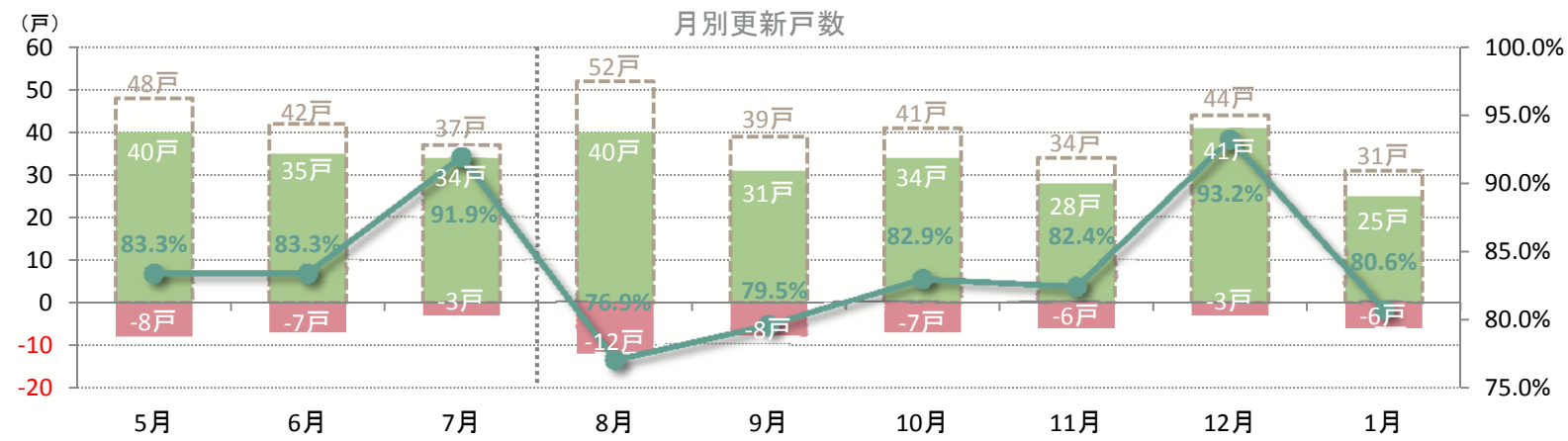
注2: 「地域別住宅賃料単価」「住戸タイプ別住宅賃料単価」には、事務所・店舗を含みません。

## 入退去・更新動向

### ● 新規契約・解約戸数の推移



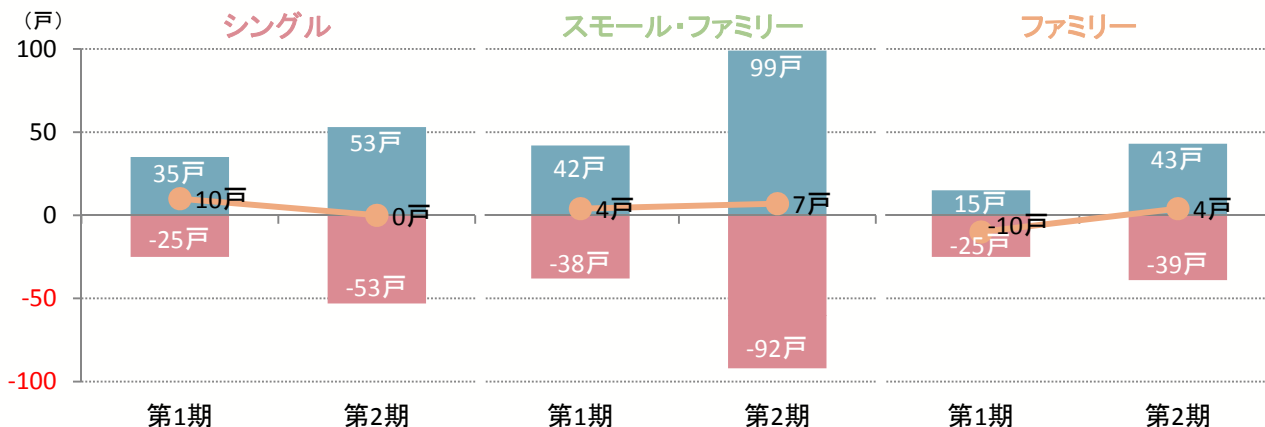
### ● 更新戸数の推移



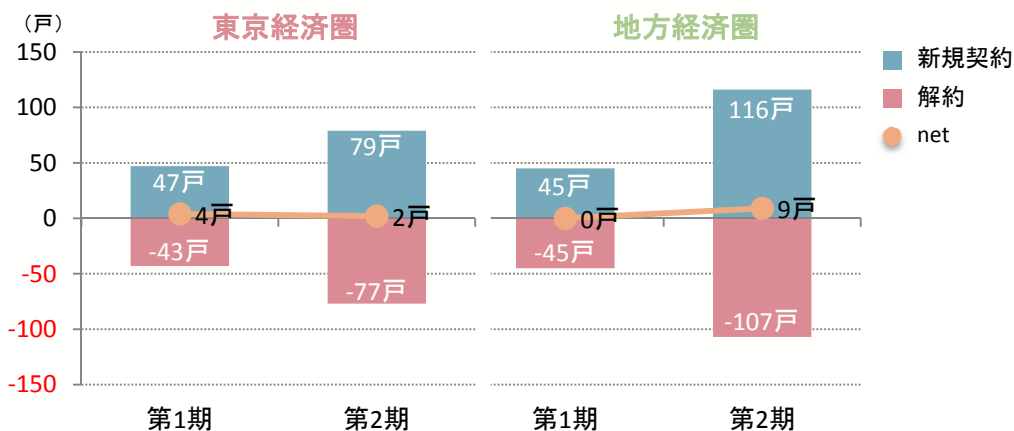
注1: 「入替率」は、「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。ただし第1期については運用期間を通常決算期ベースの6か月に調整しています。(小数点第2位を四捨五入)  
 注2: 「回転率」は、「運用期間中の解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。ただし第1期については運用期間を通常決算期ベースの6か月に調整しています。(小数点第2位を四捨五入)  
 注3: 「更新率」は、「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

## 入退去・更新区画の動態分析

### ● 住戸タイプ別の入退去戸数



### ● 地域別の入退去戸数



注1: 「平均入居期間」は、運用期間中の解約テナント(184戸)の入居期間の平均値を算出しています。(小数点第1位を四捨五入)

注2: 「平均空室期間」は、運用期間中の新規契約テナント(195戸)の前契約終了時点からの空室期間の平均値を算出しています。(小数点第1位を四捨五入)

### ● 入退去・更新区画の動態分析

#### 新規契約時の賃料増減

	第1期	第2期
新規契約戸数	92戸 100.0%	195戸 100.0%
賃料上昇	32戸 34.8%	49戸 25.1%
賃料据置	26戸 28.3%	52戸 26.7%
賃料下落	34戸 37.0%	94戸 48.2%

#### 契約更新時の賃料増減

	第1期	第2期
更新戸数	107戸 100.0%	199戸 100.0%
賃料上昇	0戸 0.0%	0戸 0.0%
賃料据置	105戸 98.1%	194戸 97.5%
賃料下落	2戸 1.9%	5戸 2.5%

#### 平均入居期間<sup>(注1)</sup>

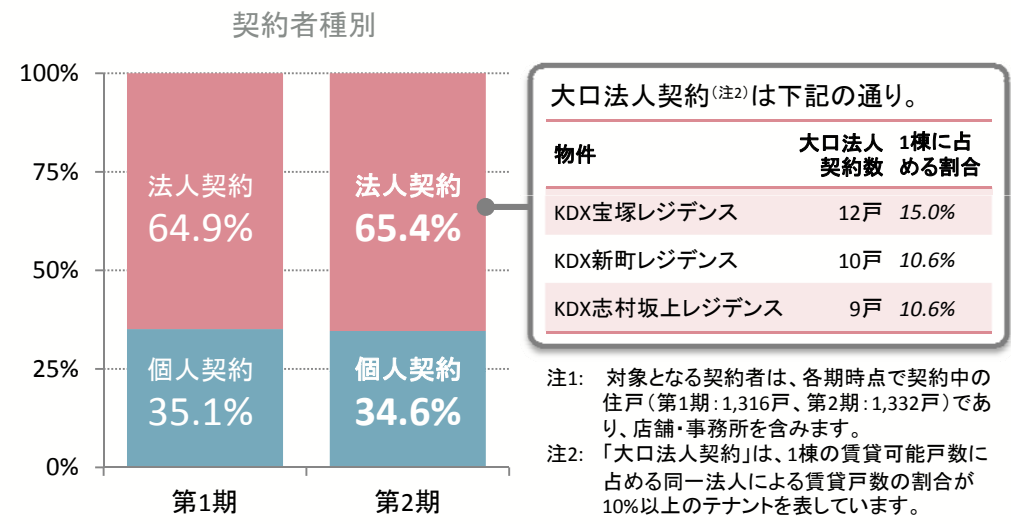
住戸タイプ	第1期	第2期	平均
シングル	619 日	896 日	808 日
スモール・ファミリー	834 日	867 日	858 日
ファミリー	853 日	897 日	880 日
平均	778 日	882 日	848 日

#### 平均空室期間<sup>(注2)</sup>

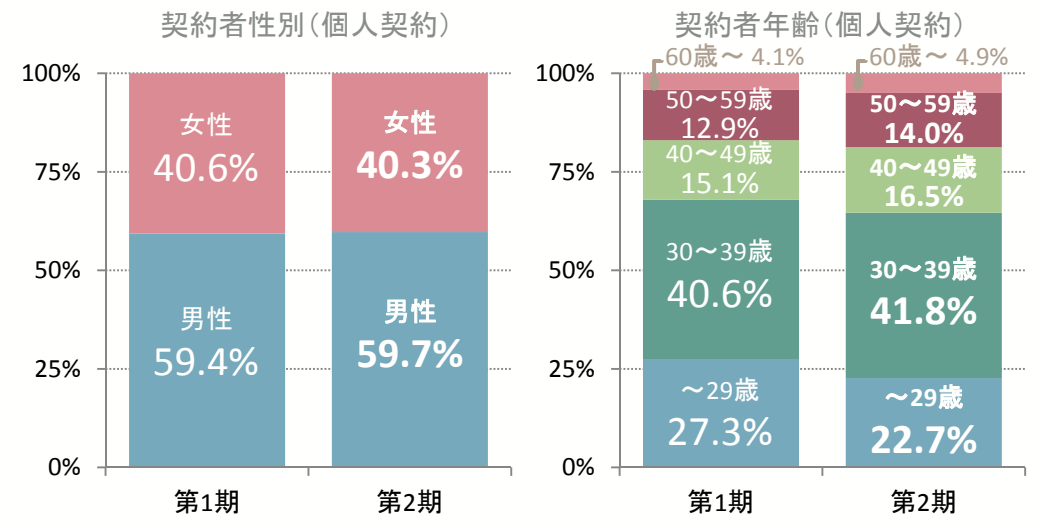
住戸タイプ	第1期	第2期	平均
シングル	66 日	76 日	72 日
スモール・ファミリー	66 日	77 日	74 日
ファミリー	73 日	107 日	98 日
平均	67 日	83 日	78 日

## テナント属性分析

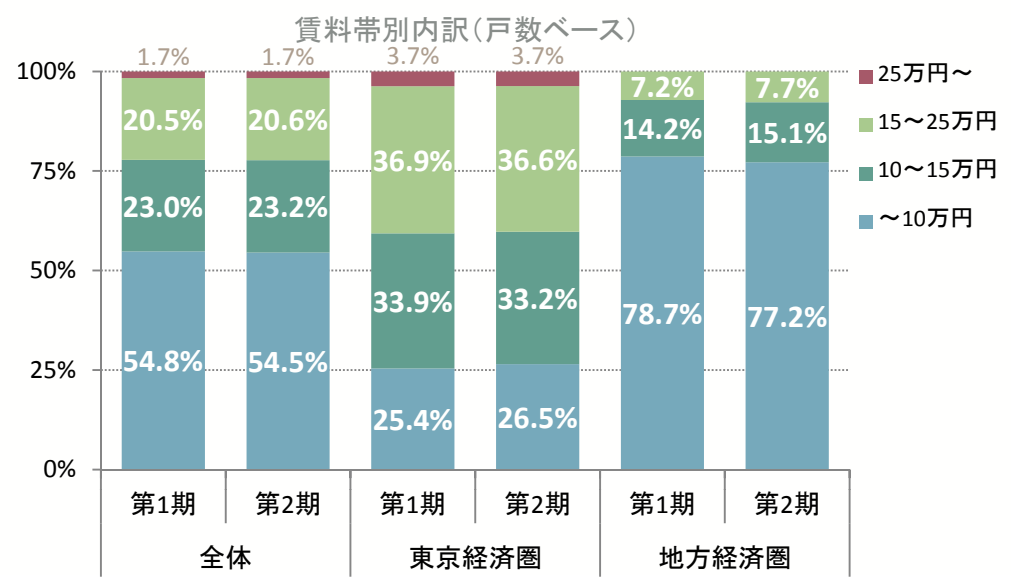
### ● 契約者の種別<sup>(注1)</sup>



### ● 個人契約の分類



### ● 契約中住戸の賃料帯別内訳<sup>(注3)</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	
	第1期末	第2期末	第1期末	第2期末	第1期末	第2期末	第1期末	第2期末
シングル	¥82,321	¥82,275	¥94,353	¥93,972	¥70,230	¥70,345		
スモール・ファミリー	¥116,488	¥116,480	¥165,876	¥164,258	¥84,225	¥84,388		
ファミリー	¥169,702	¥169,532	¥186,552	¥189,554	¥152,852	¥151,410		
全体	¥116,429	¥116,501	¥145,961	¥145,463	¥92,469	¥93,047		

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。

## 物件パフォーマンス向上に向けた具体的取組



### ● KDX代官山レジデンスのバリューアップ

- 築10年を迎え、デザインの陳腐化・経年劣化に対応するため、共用部のリニューアル工事を実施しイメージアップを実現。

before	after
エントランス内部 	
エレベーターホール 	
その他共用部 	
申込率 <sup>(注1)</sup> 13.0%	27.3%

### ● KDX文京千石レジデンスのモデルルーム設置

- シングル向けワンルームの稼働率向上のために、空室に家具を配置しモデルルームを設置。

before	after
	
稼働率 <sup>(注2)</sup> 88.2%	97.7%

### ● その他運営コストの削減

- 管理運営費の見直しを実施し、年間741万円相当の費用を削減。

削減項目	削減額 (第2期実績)	削減額 (年間見込)
建物管理費	▲177万円	▲603万円/年
インターネット利用料	▲30万円	▲79万円/年
CATV利用料	▲12万円	▲57万円/年
合計	▲219万円	▲741万円/年

注1: 「申込率」は、「申込件数/内覧件数」により算出しています。beforeの申込率は2012年8月～11月(リニューアル前)の平均値、afterの申込率は2012年12月～2013年1月(リニューアル後)の平均値です。  
 注2: モデルルームは2012年10月上旬に設置を行っており、beforeの稼働率は2012年9月末時点、afterの稼働率は2013年1月末時点の数値です。

## 鑑定評価額

		鑑定評価額					直接還元法		DCF法							
		評価機関	第1期末 (①)	第2期末 (②)	差異 (②-①)	還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 (③)	差異 (②-③)	簿価 (④)	差異 (②-④)	
地域	物件番号					物件名称	第1期末	第2期末	第1期末	第2期末	第1期末					第2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	4,814	▲14
	T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,410	1,410	0	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,320	90	1,353	56
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,850	1,850	0	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,775	75	1,825	24
	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	849	11
	T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,580	1,580	0	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,488	92	1,527	52
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	716	716	0	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	650	66	672	43
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	2,960	2,960	0	5.4%	5.4%	5.2%	5.2%	5.6%	5.6%	2,830	130	2,914	45
	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	989	▲29
	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	1,798	▲48
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	644	644	0	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	637	7	656	▲12
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,500	1,520	20	5.8%	5.8%	5.6%	5.6%	6.0%	6.0%	1,480	40	1,527	▲7
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,220	1,220	0	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	1,150	70	1,196	23
小計			20,251	20,271	20								19,562	709	20,125	145
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	625	625	0	6.3%	6.3%	6.1%	6.1%	6.5%	6.5%	582	42	610	14
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,080	1,090	10	6.2%	6.2%	6.0%	6.0%	6.4%	6.4%	1,015	75	1,058	31
	R-3	KDX泉レジデンス	F	1,150	1,150	0	5.7%	5.7%	5.5%	5.5%	5.9%	5.9%	1,120	30	1,159	▲9
	R-4	KDX千早レジデンス	F	1,130	1,130	0	5.9%	5.9%	5.7%	5.7%	6.1%	6.1%	1,080	50	1,124	5
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,000	3,000	0	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	2,910	90	2,990	9
	R-6	KDX新町レジデンス	F	1,100	1,100	0	5.7%	5.7%	5.5%	5.5%	5.9%	5.9%	1,015	85	1,046	53
	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	1,561	68
	R-8	KDX清水レジデンス	F	1,750	1,750	0	6.0%	6.0%	5.8%	5.8%	6.2%	6.2%	1,680	70	1,739	10
	小計			11,465	11,475	10								10,912	562	11,293
合計			31,716	31,746	30								30,474	1,271	31,418	327

注: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所(記号「F」)又は大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、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(第1期末:平成24年7月31日、第2期末:平成25年1月31日)における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

## 財務の状況

### 借入明細

第2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	0.2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	1.2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	2.2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	3.2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	0.2年	三井住友	1,000	1M TIBOR	1.000%
<b>合計</b>						<b>18,500</b>		

金利キャップ契約により、ベースレートをそれぞれ下記上限レート(年率)で上限を設定するのと同様の効果を実現。

シリーズ	1-C	1-D
ストライク	0.100%	0.100%
プレミアム(年率)	0.260%	0.197%
上限レート	0.360%	0.297%

金利キャップ契約日	2012年 9月5日	2012年 12月26日
契約時点のベースレート	0.32833%	0.30917%

平均残存期間(注2) **1.8年**

平均借入金利(注3) **0.97%**

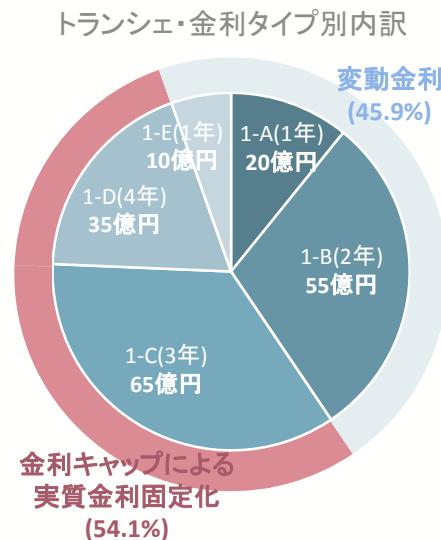
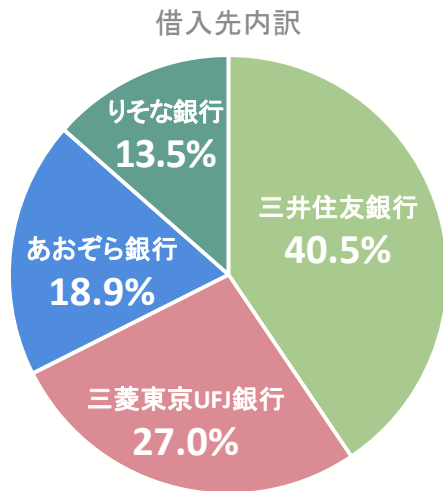
長期借入金比率 **83.8%**

固定比率\* **54.1%**

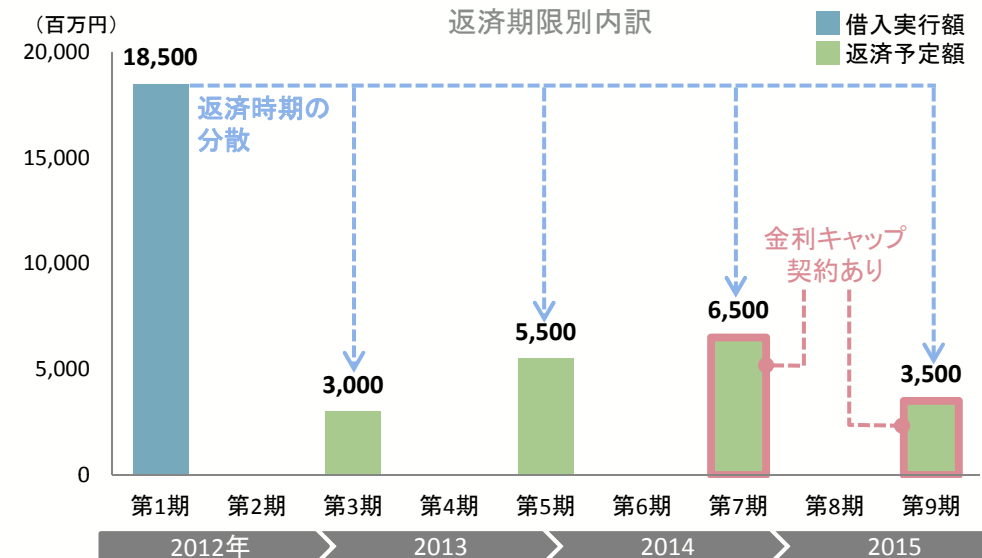
注1: シリーズ1-Eは、2013年3月31日に170百万円、2013年4月30日に830百万円をそれぞれ返済予定です。  
 注2: 「平均残存期間」は、各借入金の残存期間を借入残高により加重平均して算出しています。(小数点第2位を四捨五入)  
 注3: 「平均借入金利」は、金利キャップの効果を実行した期中の加重平均利率を記載しています。(小数点第3位を四捨五入)

\* 固定金利による借入金はありますが、変動金利による借入金の一部について金利キャップを購入し金利支払額を実質固定化しています。

### 借入内訳



### 返済期限一覧





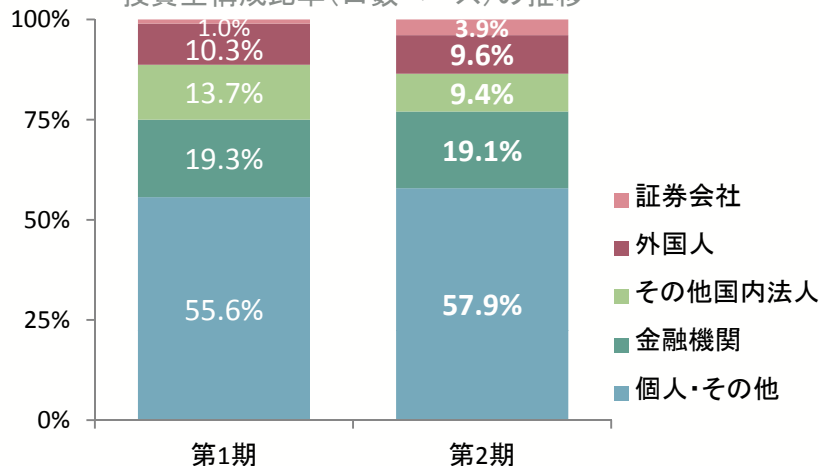
## 投資主・投資口の状況

### ● 投資主の状況

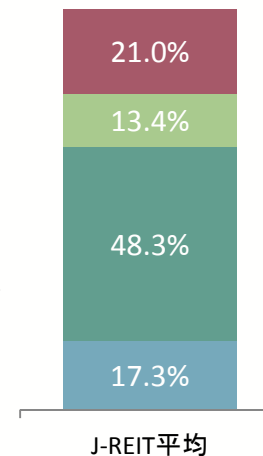
第2期末時点 所有者区分

区分	投資主数 (名)	投資口数 (口)
個人・その他	6,833	43,677
金融機関	14	14,445
外国人	38	7,241
その他国内法人	173	7,127
証券会社	23	2,950
計	7,081	75,440

投資主構成比率(口数ベース)の推移



(ご参考)J-REITの平均投資主構成比率(口数ベース)



注: 各J-REITの開示資料を基に、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。直近決算期(2012年7月~12月期)の各社投資主構成比率(投資口数ベース)を単純平均し作成。証券会社は金融機関に含む。

### ● 主な投資主の状況

第2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)	6,982	9.25%
JP MORGAN CHASE BANK 380180	2,850	3.77%
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,548	3.37%
ケネディクス株式会社	2,310	3.06%
個人	1,546	2.04%
株式会社SBI証券	1,533	2.03%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,503	1.99%
飯能信用金庫	1,200	1.59%
MLI EFG NON TREATY CUSTODY ACCOUNT	1,052	1.39%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	668	0.88%
上位10名合計	22,192	29.41%

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。(小数点第3位を切捨て)

### ● 投資口価格の推移



## 第3期(2013年7月期)の収益予想

(単位:百万円)

科目	第2期 実績	第3期 予想	第2期実績・第3期予想 差異	
運用日数	184日	181日		
<b>営業収益</b>	<b>¥1,114</b>	<b>¥1,112</b>	<b>-1</b>	<b>-0.2%</b>
賃貸事業収入	1,021	1,022	0	+0.1%
その他賃貸事業収入	92	89	-2	-3.1%
<b>営業費用</b>	<b>¥498</b>	<b>¥563</b>	<b>+64</b>	<b>+12.9%</b>
賃貸事業費用	172	231	+58	+34.1%
減価償却費	194	195	0	+0.4%
その他	131	136	+4	+3.8%
<b>営業利益</b>	<b>¥615</b>	<b>¥548</b>	<b>-66</b>	<b>-10.8%</b>
営業外収益	0	0	-0	-92.5%
営業外費用	151	148	-3	-2.0%
支払利息等	133	129	-3	-2.9%
その他	17	18	0	+4.3%
<b>経常利益</b>	<b>¥464</b>	<b>¥400</b>	<b>-63</b>	<b>-13.7%</b>
税引前当期純利益	464	400	-63	-13.7%
法人税等	0	1	0	+4.4%
<b>当期純利益</b>	<b>¥463</b>	<b>¥399</b>	<b>-63</b>	<b>-13.7%</b>
分配可能利益	463	399	-63	-13.7%
<b>一口当たり分配金</b>	<b>6,145円</b>	<b>5,300円</b>	<b>-845円</b>	<b>-13.7%</b>
NOI (Net Operating Income)	941	880	-60	-6.5%
FFO (Funds From Operation)	675	612	-63	-9.4%

### 主要前提条件等

物件合計の期末(2013年7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。  
 なお、代官山の事務所テナントが2013年3月に退去予定であるが、当該減収分については他物件を含めた住居部分の増収によりカバーされるものと想定。

第3期は原状回復費等収入が減少するものの、更新料等が増加するものと想定。

第1期に取得した全20物件について、第3期より固定資産税・都市計画税の費用計上を開始。第3期予想では59百万円(償却資産税を含む)と想定。

投資主数の増加に伴う証券代行費用及び機関投資家層拡大に向けたIR費用の増加等を加味して想定。

支払利息については、ベース金利であるTIBORが2013年2月末時点から変化しないと想定(1mTIBOR:0.17000%、3mTIBOR:0.27000%)。  
 また、第3期に返済期限の到来する借入金(シリーズ1-A、E 借入元本30億円)については、シリーズ1-Eを2013年3月31日に1.7億円返済した残額28.3億円を従前と同条件でリファイナンスするものと想定。

発行済投資口数は75,440口(第2期末から変化なし)。  
 公租公課等を考慮した通期巡航ベースでの分配金。

公租公課等を考慮した通期巡航ベースの  
 NOI利回り(取得価格ベース)は5.8%。

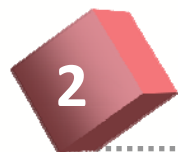
	第2期実績	第3期予想
NOI利回り	6.1%	5.8%

## 2. マーケット環境

## 住宅J-REITを取り巻くマーケット環境の認識



賃貸住宅のファンダメンタルズ(稼働率・賃料水準)は引き続き安定的に推移



新政権下での金融緩和の推進、景気回復期待により、資金調達環境はさらに改善

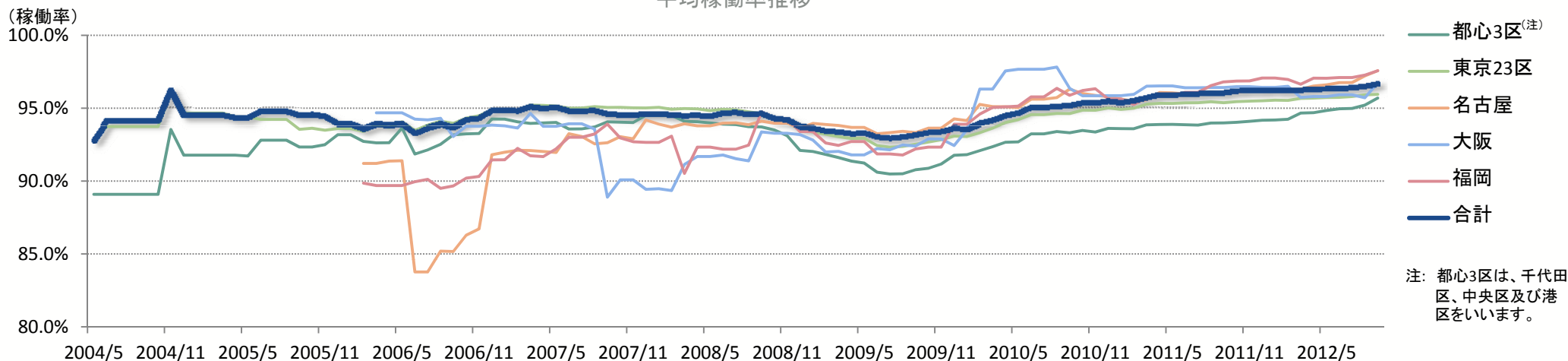


リスクマネー流入を背景にエクイティ資金調達が活発化、物件取得競争は激化の見込

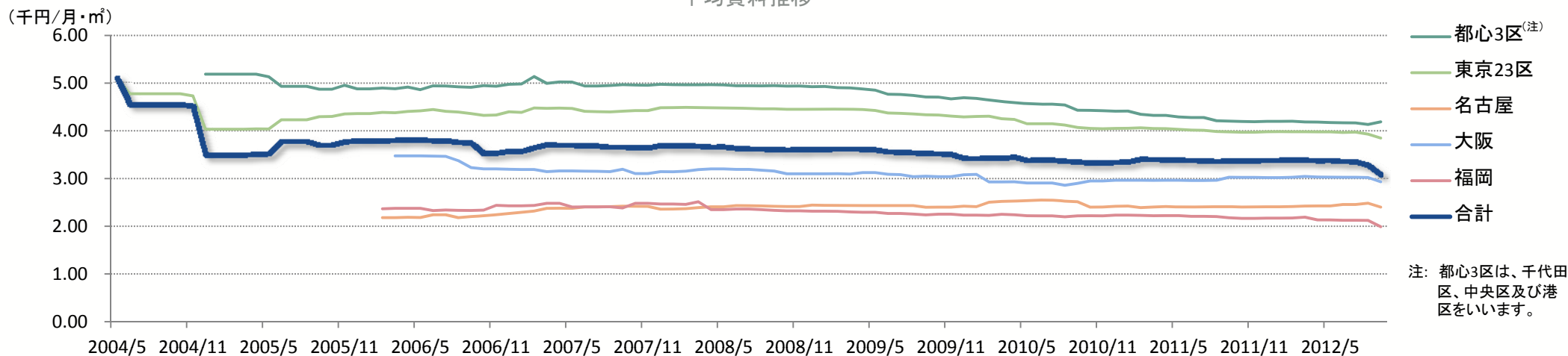
## J-REITが運用する賃貸住宅のパフォーマンス推移

### 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



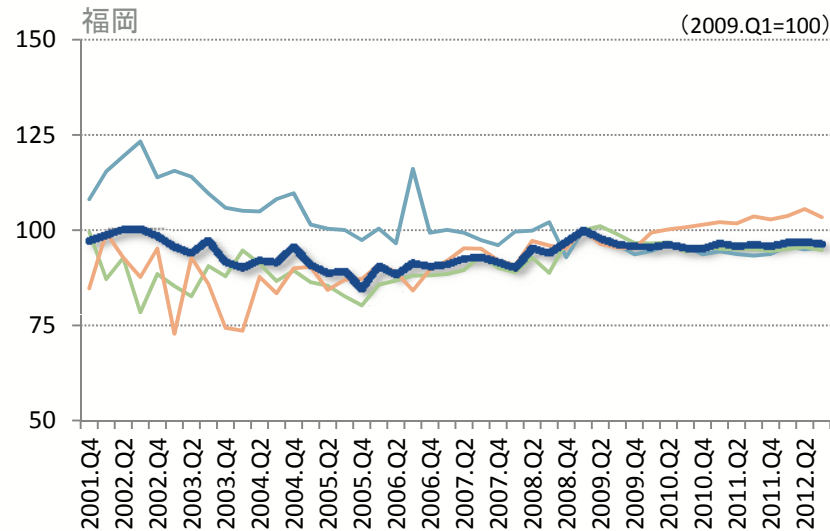
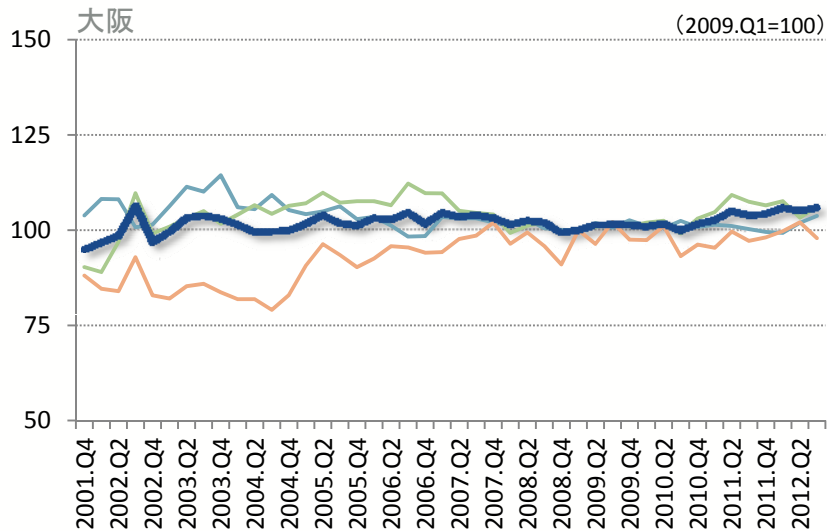
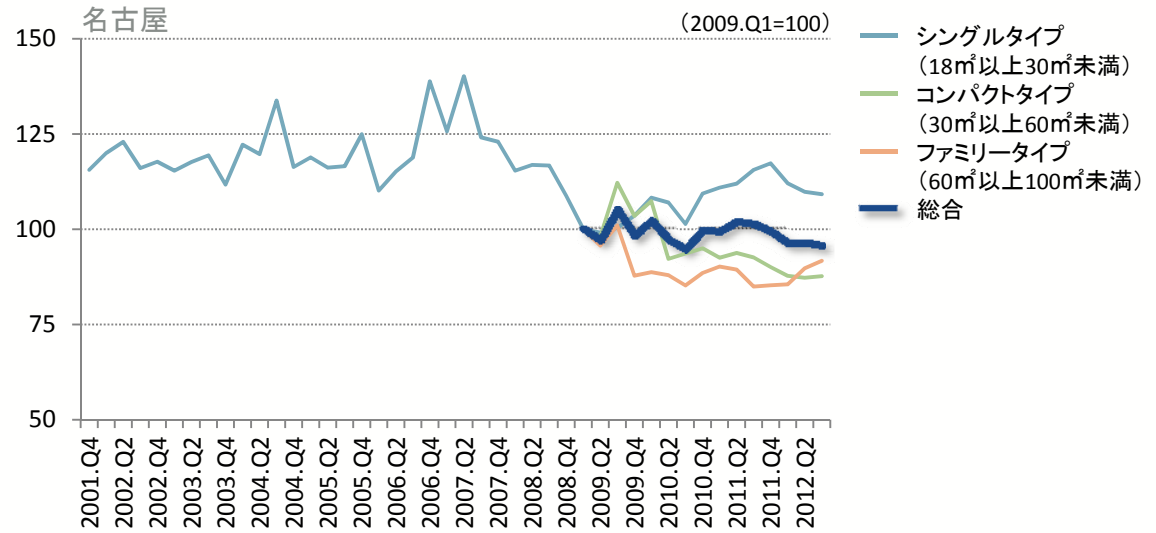
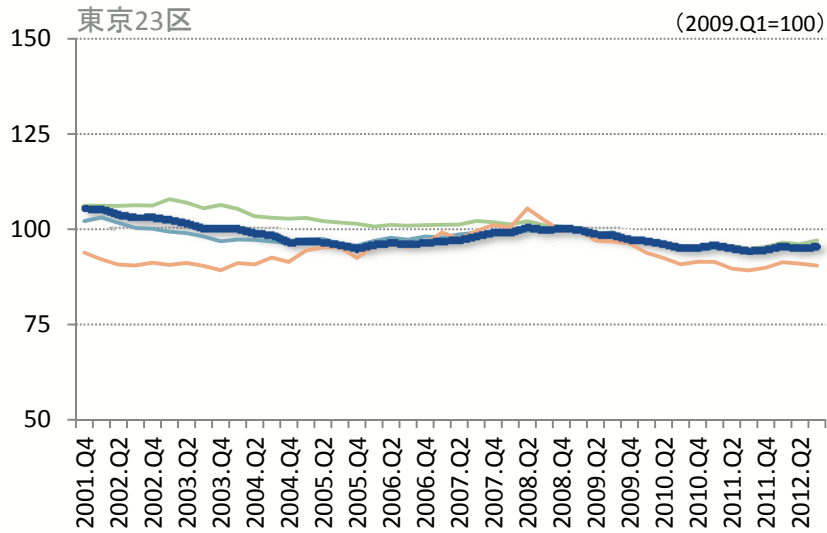
平均賃料推移



出所: ARES「J-REIT Property Database (旧AJPI)」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、2012年6月は準確定値、2012年7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

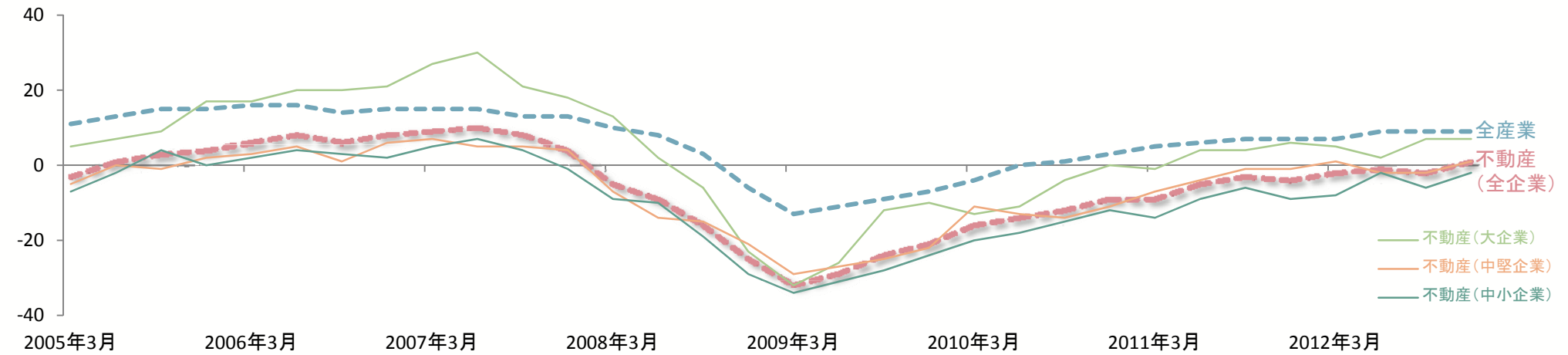
### ● マンション賃料インデックス推移



注: 名古屋のインデックスのうち、コンパクトタイプ、ファミリータイプ、総合のデータ(2008.4Q以前)は未公表  
 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「マンション賃料インデックス」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

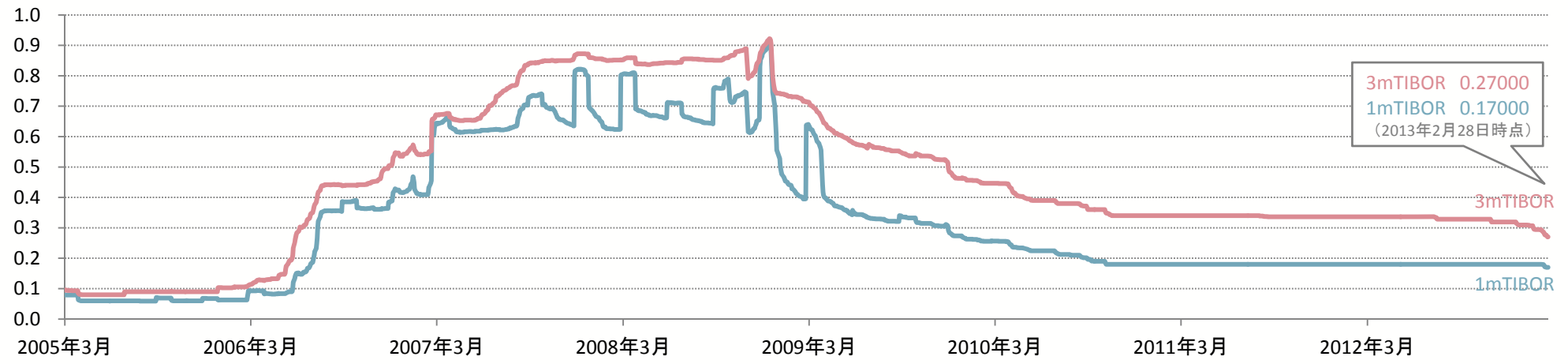
## 借入環境

### ● 金融機関の貸出態度(「緩い」-「厳しい」)の推移



出所: 日本銀行調査統計局「短観(業種別計数)」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

### ● 全銀協TIBORの推移



出所: bloomberg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

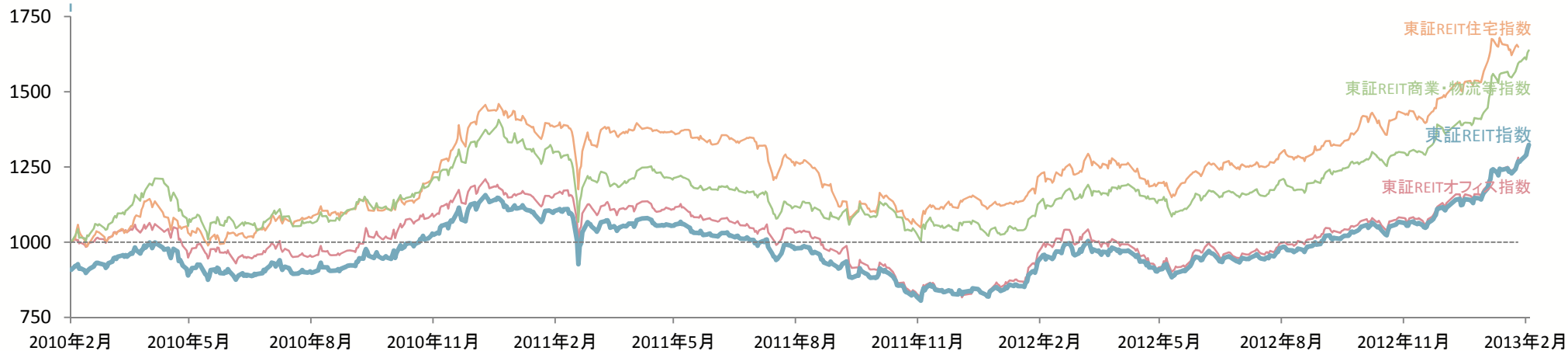
## エクイティ・マーケット

### J-REITによるエクイティ調達額の動向



出所: J-REIT公表資料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。2013年3月4日現在、払込期日ベースにて作成

### 東証REIT指数の推移

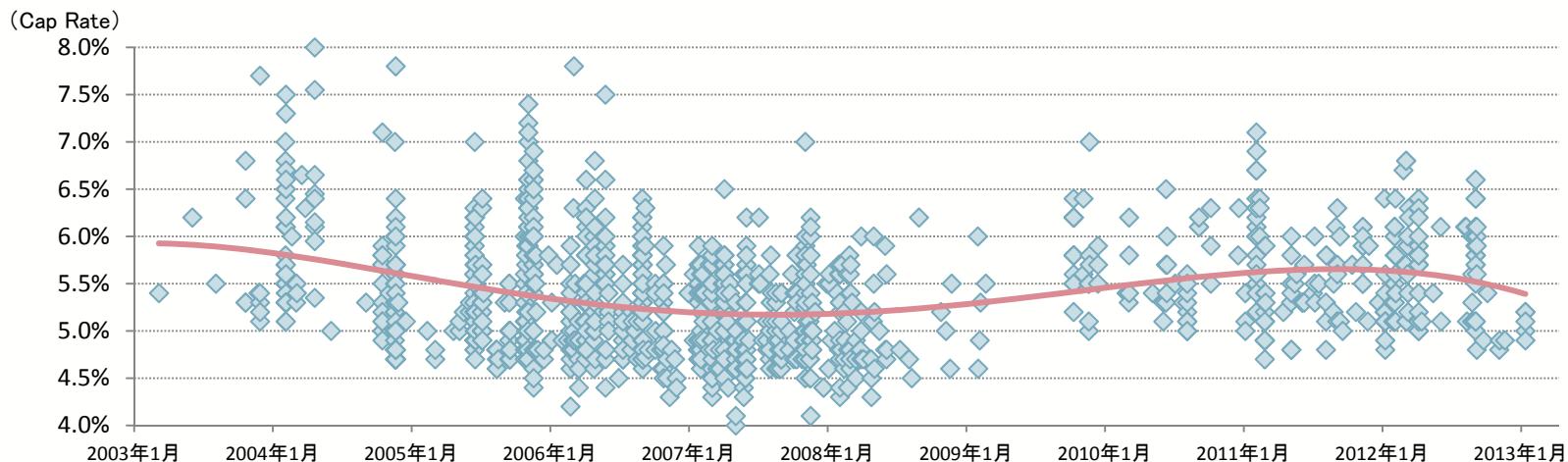


出所: bloombergを基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成



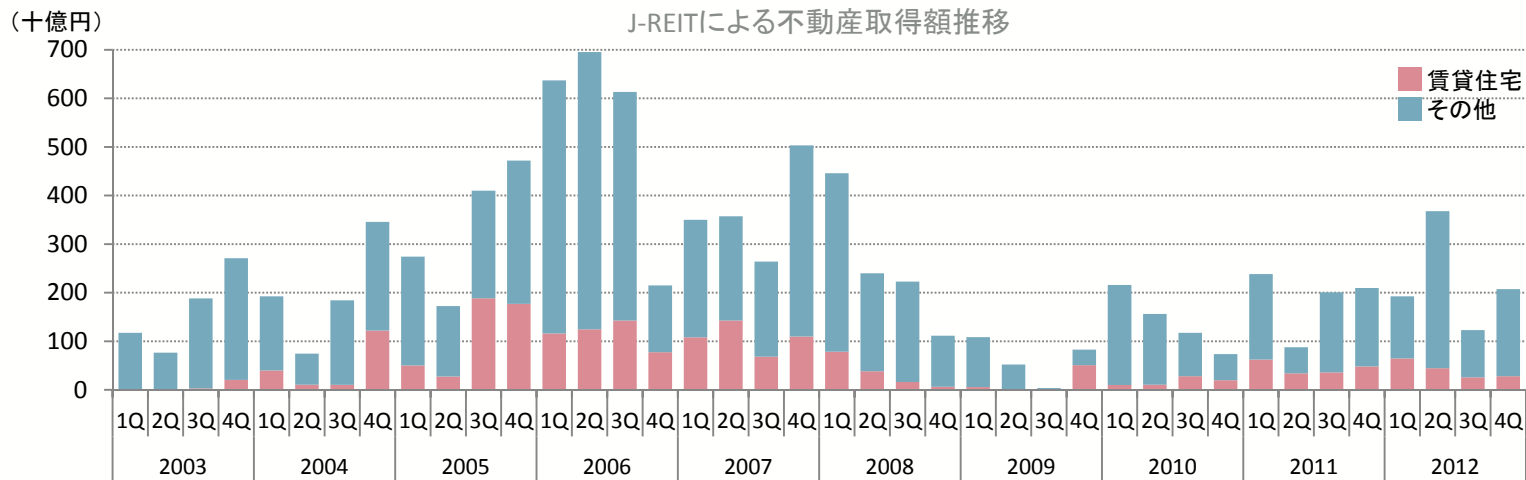
## J-REITによる物件取得の動向

### 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)



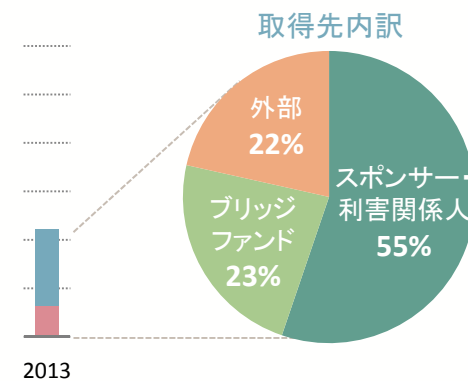
注: 鑑定キャップレートは物件取得時の鑑定評価にて採用されている還元利回り、ピンク色の線は次数5の近似曲線を表しています。  
 出所: J-REIT公表資料を基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成

### J-REITによる不動産取得額推移



出所: J-REIT公表資料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

### 公募増資による不動産取得額



注: 2013年3月4日までに開示された10件の既上場投資法人による公募増資(PO)を対象としており、新規上場投資法人による公募増資(IPO)は含まない。

### 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



=

キャッシュ・フロー  
 (分配可能利益)



リスク・プレミアム  
 (期待利回り)



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

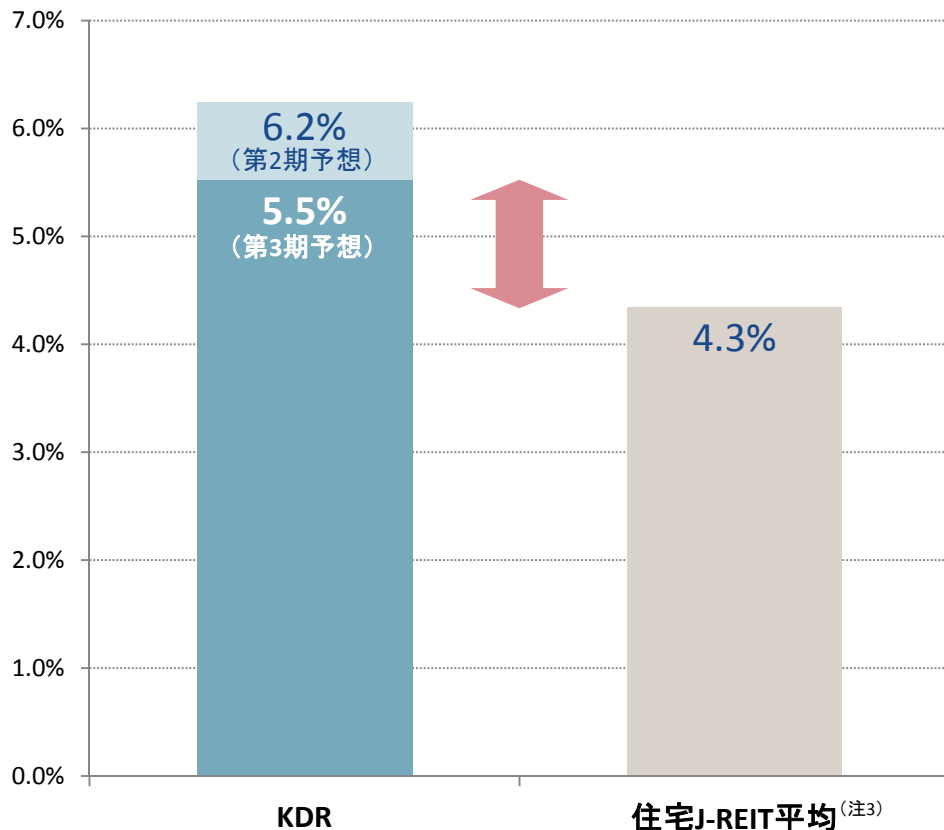
③財務戦略

金利上昇リスクのヘッジ等による財務安定性向上

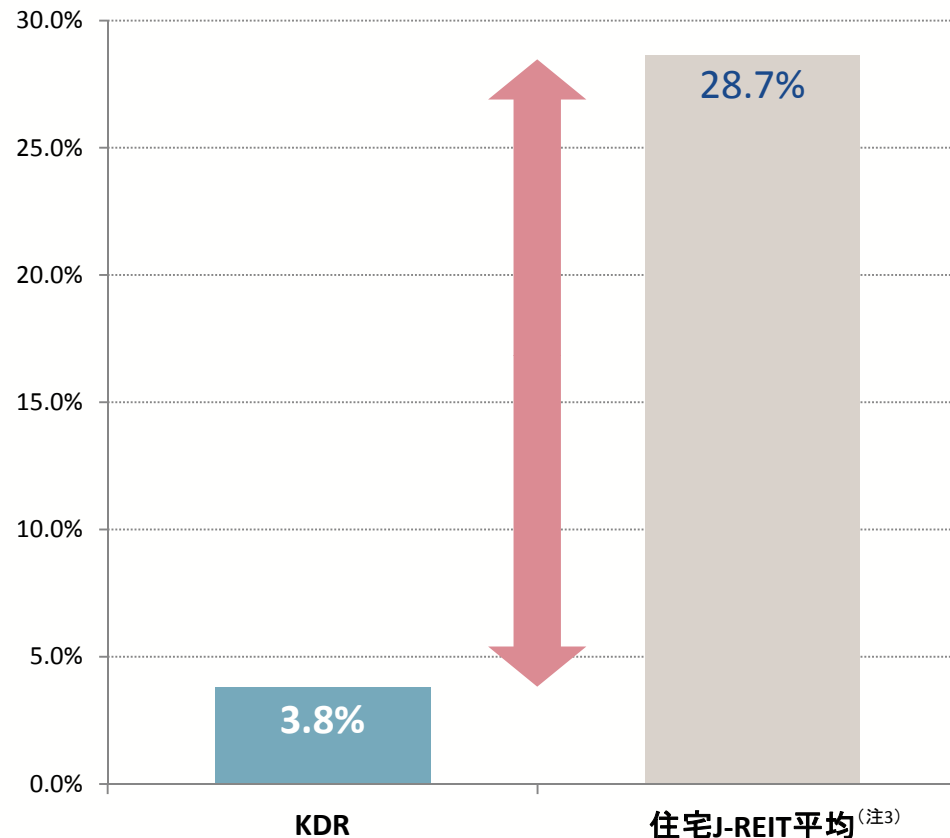
投資主価値向上に効果と実現性が高い戦略を機動的に実施

## リスク・プレミアムの縮小によるバリュエーション・ギャップの解消

### ● 分配金利回り<sup>(注1)</sup>の比較



### ● NAVプレミアム<sup>(注2)</sup>の比較



注1: 「分配金利回り」は、2013年3月8日時点の投資口価格(終値)に基づく予想分配金の利回り(年率)を算出しています。但し、KDRについては第2期予想分配金:6,100円及び第3期予想分配金:5,300円の利回りを併記していません。なお、KDRの2013年3月8日時点の投資口価格(終値)は193,700円です。

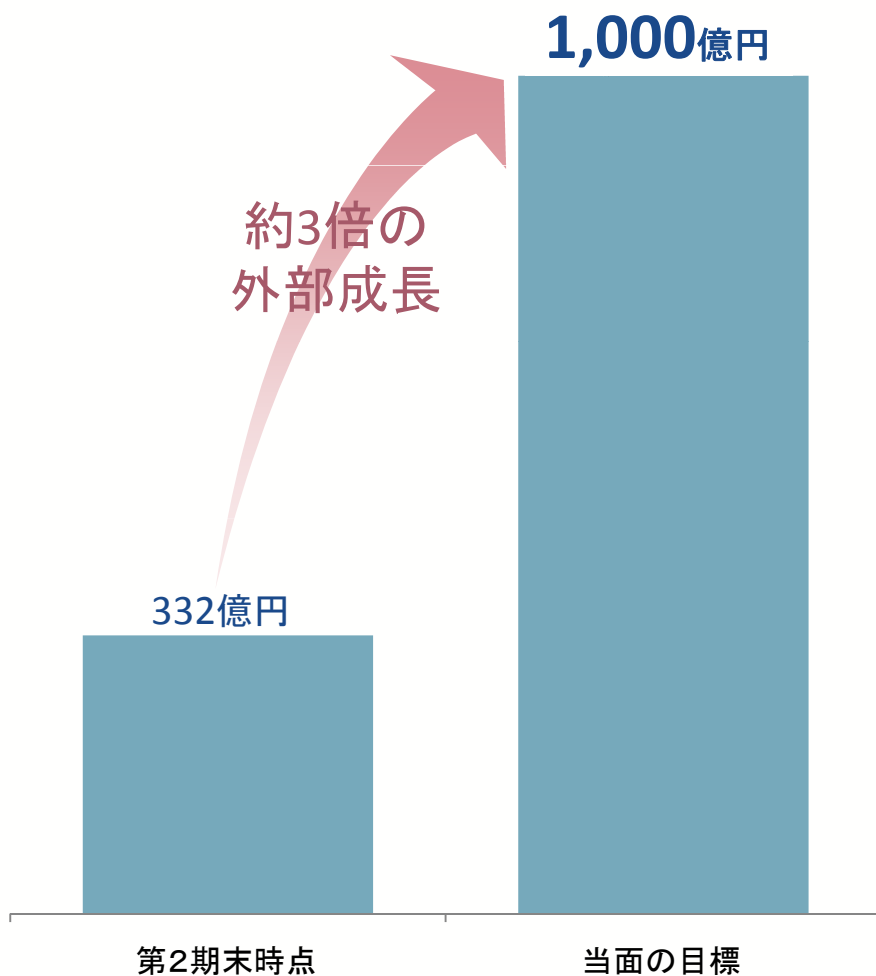
注2: 「NAVプレミアム」は、2013年3月8日時点の投資口価格(終値)を同日時点で公表されている直近決算期末ベースの一口当たりNAV(=(期末純資産額-未処分利益[負のれん取崩額等含む]+期末鑑定評価額-有形固定資産)/発行済投資口数)で除して算出しています。なお、KDRについては第2期末時点のNAV(=14,076百万円)により算出しています。

注3: 「住宅J-REIT平均」は、日本アコモデーションファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、積水ハウス・SI投資法人、スターツ・プロシード投資法人、大和ハウス・レジデンシャル投資法人、日本賃貸住宅投資法人(証券コード順)の平均値を算出しています。但し、NAVプレミアムについてはコンフォリア・レジデンシャル投資法人を含んでいません。

**KDRに要求されているリスク・プレミアムの改善余地は相当程度あるものと思料**

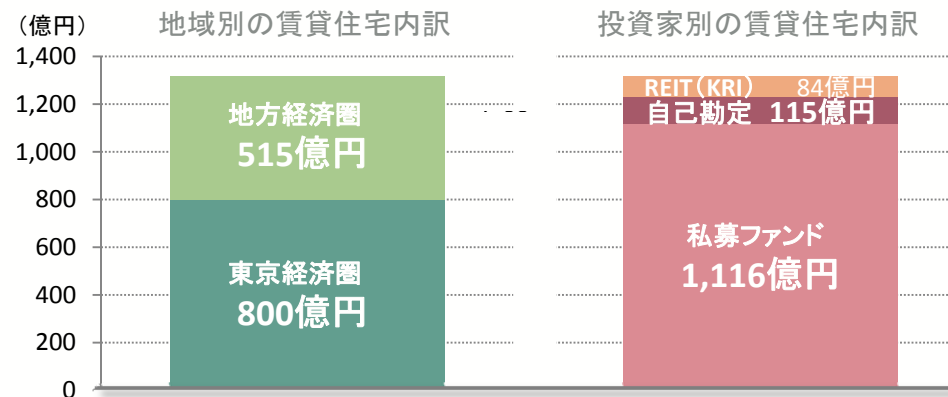
## 外部成長戦略における具体的目標

### ● 総資産残高の当面の目標



### ● ケネディクス・グループの資産運用残高(2012年12月末時点)

	物件数	受託資産残高
受託資産全体	493物件	1兆1,178億円
うち、賃貸住宅 (KDRを除く)	<b>110物件</b>	<b>1,315億円</b>



### ● 運用会社独自のネットワーク

	第1期 <sup>(注1)</sup>	第2期
獲得投資案件情報	121件	222件
うち、具体的検討案件 <sup>(注2)</sup>	14件	10件

注1: 物件取得後(2012年4月26日～2012年7月31日)97日間の数値

注2: 秘密保持誓約書(CA)を差入れ、具体的に取得検討を行った案件

既存のパイプラインやスポンサー・サポートを活用し、速やかな外部成長を目指す

ご参考資料

## 財務諸表

### ● 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(第1期) (平成24年 7月31日)	当期(第2期) (平成25年 1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	549,498	836,814
信託現金及び信託預金	510,807	665,818
営業未収入金	5,617	5,503
前払費用	13,576	4,235
繰延税金資産	25	16
未収消費税等	75,195	-
その他	-	384
<b>流動資産合計</b>	<b>¥1,154,721</b>	<b>¥1,512,772</b>
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,771,103	2,787,376
信託建物	14,598,112	14,440,133
信託構築物	114,034	113,393
信託機械及び装置	313,681	307,221
信託工具、器具及び備品	156	3,648
信託土地	13,766,909	13,766,909
<b>有形固定資産合計</b>	<b>¥31,563,998</b>	<b>¥31,418,684</b>
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,156	10,156
長期前払費用	152,388	122,671
その他	-	36,318
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>¥162,544</b>	<b>¥169,146</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>¥31,726,542</b>	<b>¥31,587,830</b>
繰延資産		
創立費	45,143	39,842
投資口交付費	67,809	55,307
<b>繰延資産合計</b>	<b>¥112,952</b>	<b>¥95,149</b>
<b>資産合計</b>	<b>¥32,994,216</b>	<b>¥33,195,752</b>

(単位:千円)

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

## 財務諸表

### ● 損益計算書

(単位:千円)

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

### ● 金銭の分配に係る計算書

項目	前期(第1期)	当期(第2期)
	自平成23年11月15日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日
I 当期未処分利益	254,868,251 円	463,620,113 円
II 分配金の額	254,836,320 円	463,578,800 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,378 円)	(6,145 円)
III 次期繰越利益	31,931 円	41,313 円

### ● キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第1期)	当期(第2期)
	自平成23年11月15日 至平成24年7月31日	自平成24年8月1日 至平成25年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	285,949	810,596
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 31,424,698	△ 52,636
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,199,055	△ 315,633
<b>現金及び現金同等物の増減(△は減少)</b>	<b>1,060,305</b>	<b>442,326</b>
現金及び現金同等物の期首残高	-	1,060,305
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>¥1,060,305</b>	<b>¥1,502,632</b>



## 業績の推移

### 業績の推移

	第1期実績 (2012年7月期)	第2期実績 (2013年1月期)
計算日数	260.0 日	184.0 日
物件運用日数(加重平均)	92.4 日	184.0 日
営業収益	553 百万円	1,114 百万円
営業利益	336 百万円	615 百万円
経常利益	256 百万円	464 百万円
当期純利益	254 百万円	463 百万円
1口当たり分配金額	3,378 円	6,145 円
配当性向	100.0 %	100.0 %

### 財務指標の推移

	第1期 (2012年7月期)	第2期 (2013年1月期)
総資産額	32,994 百万円	33,195 百万円
純資産額	14,028 百万円	14,213 百万円
自己資本比率	42.5 %	42.8 %
出資総額	13,773 百万円	13,773 百万円
期末発行済投資口総数	75,440 口	75,440 口
1口当たり純資産額	185,953 円	188,402 円
総資産経常利益率(年換算) <sup>(注1)</sup>	4.1 %	2.8 %
自己資本当期純利益率(年換算) <sup>(注2)</sup>	6.9 %	6.5 %
FFO(Funds From Operation) <sup>(注3)</sup>	364 百万円	675 百万円
1口当たりFFO	4,834 円	8,959 円
有利子負債総額	18,500 百万円	18,500 百万円
加重平均金利	0.96 %	0.94 %
長期借入金残存年数	2.3 年	1.8 年
LTV <sup>(注4)</sup>	56.1 %	55.7 %
NAV <sup>(注5)</sup>	13,925 百万円	14,076 百万円
1口当たりNAV	184,589 円	186,595 円

- 注1: 「総資産経常利益率」は、「経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)/2」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)  
 なお、第1期については、平成24年4月26日を期首とみなして計算しています。
- 注2: 「自己資本当期純利益率」は、「当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)/2」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入) なお、第1期については、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: 「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。(小数点第1位を四捨五入)
- 注4: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)
- 注5: 「NAV」は、「期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

### ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第1期 (2012年7月期)	第2期 (2013年1月期)
期末保有物件数	20 物件	20 物件
当期取得物件数	20 物件	0 物件
当期譲渡物件数	0 物件	0 物件
取得価格合計	30,474 百万円	30,474 百万円
期末帳簿価格合計	31,563 百万円	31,418 百万円
期末鑑定評価額合計	31,716 百万円	31,746 百万円
賃貸可能戸数	1,400 戸	1,400 戸
(うち、住宅)	1,393 戸	1,393 戸
賃貸可能面積	59,157.37 m <sup>2</sup>	59,157.37 m <sup>2</sup>
(うち、住宅)	54,823.98 m <sup>2</sup>	54,823.98 m <sup>2</sup>
賃貸事業収入合計	553 百万円	1,114 百万円
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	74 百万円	172 百万円
NOI(Net Operating Income) <sup>(注6)</sup>	479 百万円	941 百万円
NOI利回り(年換算)	6.2 %	6.1 %
資本的支出	0 百万円	32 百万円
減価償却費	95 百万円	194 百万円
減価償却比率	1.2 %	1.3 %
減価償却後NOI利回り(年換算)	5.0 %	4.9 %
稼働率(期中平均)	93.8 %	94.5 %
稼働率(期末時点)	94.0 %	95.1 %
住宅賃料単価(期中平均)	9,357 円/坪	9,348 円/坪
住宅賃料単価(期末時点)	9,351 円/坪	9,357 円/坪
入替率 <sup>(注7)</sup>	13.1 %	14.0 %
回転率 <sup>(注8)</sup>	12.5 %	13.2 %
更新率(期中平均) <sup>(注9)</sup>	85.8 %	82.6 %
平均入居期間 <sup>(注10)</sup>	778 日	882 日
平均空室期間 <sup>(注11)</sup>	67 日	83 日

- 注6: 「NOI」は、「賃貸事業収入合計-賃貸事業費用(減価償却費を除く)」により算出しています。(小数点第1位を四捨五入)
- 注7: 「入替率」は、「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。ただし第1期については運用期間を通常決算期ベースの6カ月に調整しています。(小数点第2位を四捨五入)
- 注8: 「回転率」は、「運用期間中の解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。ただし第1期については運用期間を通常決算期ベースの6カ月に調整しています。(小数点第2位を四捨五入)
- 注9: 「更新率」は、「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)
- 注10: 「平均入居期間」は、運用期間中の解約テナントの平均入居期間を算出しています。(小数点第1位を四捨五入)
- 注11: 「平均空室期間」は、運用期間中の新規契約テナントの平均空室期間を算出しています。(小数点第1位を四捨五入)

## ポートフォリオ一覧

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)					期末稼働率	
										S	SF	F	事務所	店舗	第1期	第2期
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%	96.8%
	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%	97.0%
	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%	96.2%
	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%	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%	97.7%
	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%	93.1%
	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%	93.1%
	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%	88.5%
	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%	96.7%
	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%	95.2%
	小計				19,562,000	64.2%	27,805.83 m <sup>2</sup>	631 戸	212	279	134	3	3	94.7%	95.2%	
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%	85.8%
	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%	99.1%
	R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市	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%	92.1%
	R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市	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%	100.0%
	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%	93.0%
	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%	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%	92.8%
	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%	99.4%
	小計				10,912,500	35.8%	31,351.54 m <sup>2</sup>	769 戸	203	418	147	0	1	93.3%	95.1%	
	合計				30,474,500	100.0%	59,157.37 m <sup>2</sup>	1,400 戸	415	697	281	3	4	94.0%	95.1%	

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・パフォーマンス(第2期)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
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #e0f0ff; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">S</span> シングル                 </div> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #e0ffe0; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">SF</span> スモール・ファミリー                 </div> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #ffe0e0; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">F</span> ファミリー                 </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #e0ffe0; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">SF</span> <span style="background-color: #ffcccc; padding: 2px 5px;">地位</span> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #e0ffe0; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">SF</span> <span style="background-color: #ffcccc; padding: 2px 5px;">地位</span> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #e0ffe0; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">SF</span> <span style="background-color: #ccffcc; padding: 2px 5px;">利便性</span> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #e0ffe0; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">SF</span> <span style="background-color: #ccffcc; padding: 2px 5px;">利便性</span> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #e0f0ff; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">S</span> <span style="background-color: #ffcccc; padding: 2px 5px;">地位</span> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #e0f0ff; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">S</span> <span style="background-color: #ccffcc; padding: 2px 5px;">利便性</span> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #ffe0e0; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">F</span> <span style="background-color: #ccffcc; padding: 2px 5px;">利便性</span> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="background-color: #ffe0e0; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">底地</span> <span style="background-color: #ffcccc; padding: 2px 5px;">地位</span> </div> </div> </div>	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
貸借対照表計上額	4,814,504	1,353,051	1,825,674	849,723	1,527,642	672,350	2,914,943	989,335
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	-
賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,168.54	1,545.37	2,264.29	1,131.24	2,005.86	982.05	5,692.73	-
稼働率	96.8%	97.0%	96.2%	100.0%	97.7%	93.1%	93.1%	-%
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入合計 a	150,929	44,892	55,996	27,919	49,095	23,293	107,068	34,560
賃貸事業収入	136,639	41,172	52,972	27,202	44,568	22,152	94,441	34,560
その他賃貸事業収入	14,289	3,719	3,023	717	4,526	1,140	12,626	-
賃貸事業費用合計 b	23,579	8,578	9,651	4,232	9,705	4,846	15,641	6
管理委託費	10,241	4,003	4,804	2,209	4,184	2,749	8,083	-
公租公課	15	0	0	0	0	0	0	-
水道光熱費	4,891	586	555	429	600	295	1,184	-
修繕費	3,494	1,976	1,945	715	1,939	684	3,927	-
保険料	254	67	92	45	84	48	228	-
信託報酬・その他	4,682	1,943	2,252	832	2,896	1,067	2,217	6
NOI c(a-b)	127,349	36,314	46,344	23,687	39,389	18,447	91,426	34,554
減価償却費 d	14,725	5,120	10,486	5,183	6,415	4,878	21,241	-
賃貸事業利益 e(c-d)	112,623	31,194	35,857	18,503	32,974	13,568	70,185	34,554
NOI利回り(年換算)	5.4%	5.5%	5.2%	5.7%	5.3%	5.6%	6.4%	7.1%
償却後NOI利回り(年換算)	4.8%	4.7%	4.0%	4.5%	4.4%	4.1%	4.9%	7.1%

## ポートフォリオ・パフォーマンス(第2期)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
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
貸借対照表計上額	1,798,041	656,220	1,527,699	1,196,355	610,829	1,058,608	1,159,690	1,124,991
期末評価額	1,750,000	644,000	1,520,000	1,220,000	625,000	1,090,000	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
賃貸面積(m <sup>2</sup> )	-	1,879.30	3,429.71	2,371.82	2,462.00	3,298.79	2,577.85	2,936.40
稼働率	-	88.5%	96.7%	95.2%	85.8%	99.1%	92.1%	100.0%
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入合計 a	43,749	23,662	62,466	47,687	28,774	49,160	40,463	47,773
賃貸事業収入	43,749	22,827	58,582	44,543	25,765	44,117	33,370	43,627
その他賃貸事業収入	-	835	3,883	3,144	3,008	5,042	7,093	4,145
賃貸事業費用合計 b	-	4,058	7,940	7,694	6,408	7,916	9,110	9,297
管理委託費	-	2,078	4,652	4,531	2,398	4,122	3,830	4,459
公租公課	-	0	0	0	0	0	0	0
水道光熱費	-	444	835	592	606	868	308	879
修繕費	-	1,016	652	1,173	1,773	1,374	2,227	1,702
保険料	-	72	151	110	97	119	103	118
信託報酬・その他	-	446	1,647	1,285	1,532	1,430	2,640	2,137
NOI c(a-b)	43,749	19,604	54,525	39,993	22,365	41,244	31,353	38,476
減価償却費 d	-	3,985	17,089	7,198	5,922	10,189	9,086	10,004
賃貸事業利益 e(c-d)	43,749	15,619	37,436	32,795	16,442	31,054	22,266	28,471
NOI利回り(年換算)	5.0%	6.1%	7.3%	6.9%	7.6%	8.1%	5.6%	7.1%
償却後NOI利回り(年換算)	5.0%	4.9%	5.0%	5.7%	5.6%	6.1%	3.9%	5.2%

## ポートフォリオ・パフォーマンス(第2期)③

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	
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
貸借対照表計上額	2,990,656	1,046,725	1,561,968	1,739,671	31,418,684
期末評価額	3,000,000	1,100,000	1,630,000	1,750,000	31,746,000
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
賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,941.07	2,077.53	4,299.63	6,215.60	56,279.78
稼働率	93.0%	96.8%	92.8%	99.4%	95.1%
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入合計 a	107,285	40,432	53,698	75,246	1,114,157
賃貸事業収入	98,241	38,569	47,740	66,497	1,021,344
その他賃貸事業収入	9,043	1,863	5,958	8,749	92,813
賃貸事業費用合計 b	19,441	6,238	7,971	10,373	172,693
管理委託費	6,476	2,314	2,815	5,569	79,525
公租公課	0	0	0	0	21
水道光熱費	1,570	559	619	737	16,564
修繕費	2,920	1,030	1,404	2,026	31,987
保険料	293	86	155	229	2,359
信託報酬・その他	8,180	2,247	2,976	1,810	42,234
NOI c(a-b)	87,843	34,194	45,727	64,872	941,463
減価償却費 d	23,434	8,914	16,453	14,171	194,501
賃貸事業利益 e(c-d)	64,409	25,280	29,274	50,701	746,962
NOI利回り(年換算)	6.0%	6.7%	6.0%	7.7%	6.1%
償却後NOI利回り(年換算)	4.4%	4.9%	3.8%	6.0%	4.9%

## ポートフォリオ構築方針

### ● 用途

	用途	投資比率目標
区分	賃貸住宅	賃貸面積の過半が住宅用途である賃貸住宅
	施設運営者付き住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等
	その他	上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地(底地)等
		80%～100%
		0%～20%
		0%～20%

### ● 地域

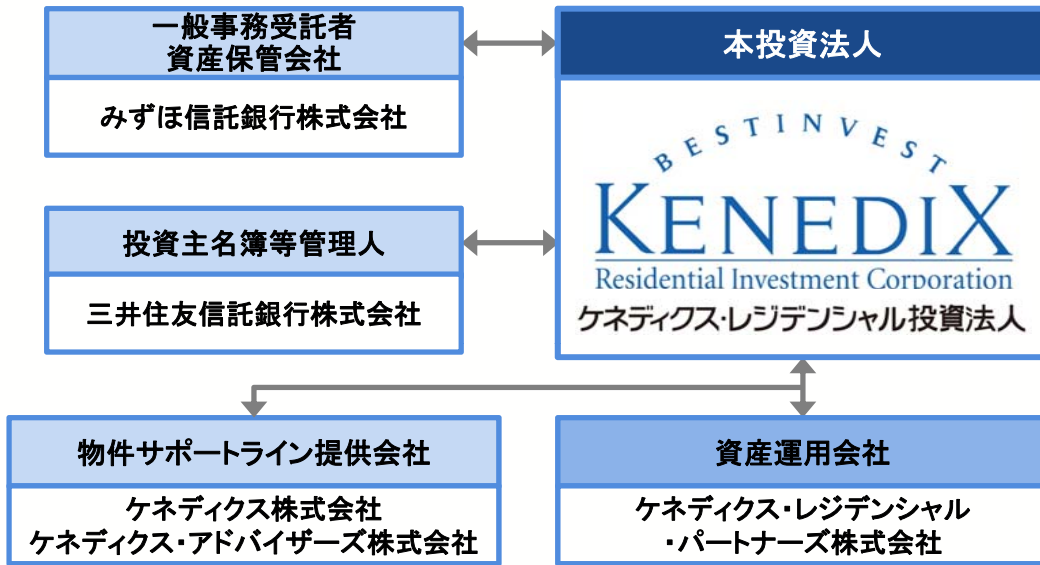
	地域	投資比率目標
区分	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市
	地方経済圏	政令指定都市を始めとする地方中核都市
		50%以上
		50%以下

### ● 規模

	区分	取得価格
最低投資規模	賃貸住宅、施設運営者付き住宅	1投資物件当たり 3億円以上
	その他	1投資物件当たり 1億円以上
最高投資規模	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は20%とする。	

## 投資法人及び資産運用会社の概要

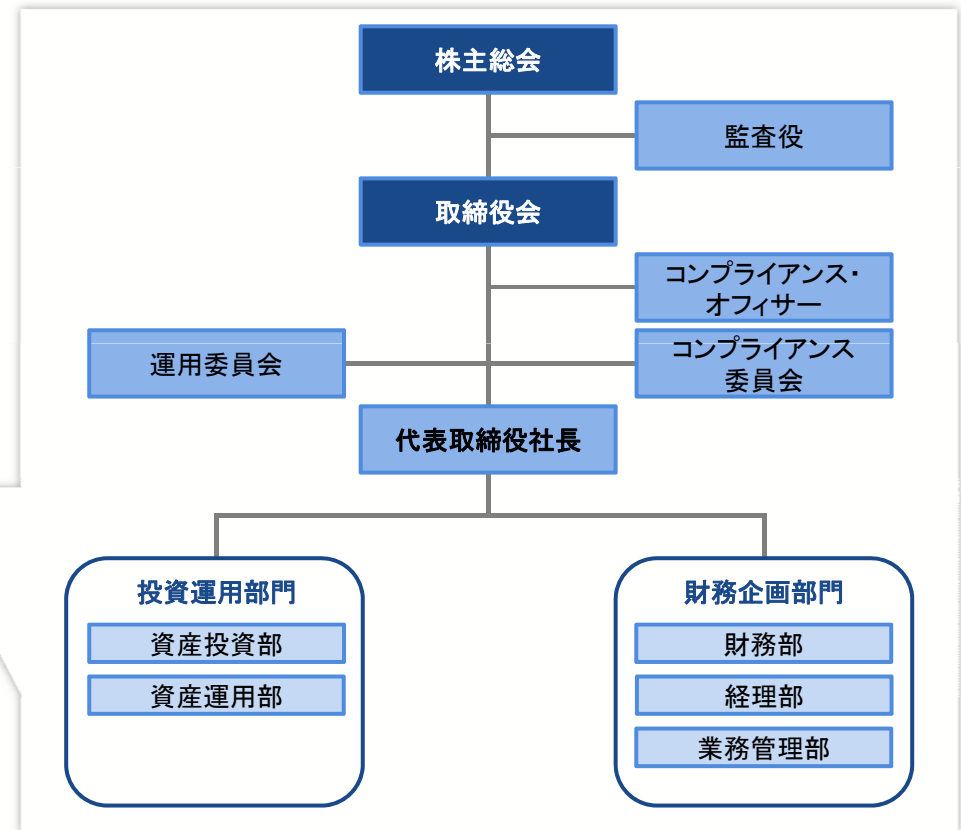
### ● 投資法人の仕組み



### ● 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	20名(2013年1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	■ 証券アナリスト	2名
■ 不動産鑑定士	1名	■ 一級建築士	1名
■ 税理士	1名	■ 公認内部監査人	1名
■ 管理業務主任者	1名	■ 公認不正検査士	1名

注: 2以上の資格を有する役員については、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

